

**Meerjaren
Perspectief Grondexploitaties
2019-2023**

Samenvatting

Inleiding

Voor u ligt het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2019-2023 (MPG) van de gemeente Haarlem. Een grondexploitatie is een meerjaren projectbegroting en is een middel om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Grondexploitaties worden geopend als de gemeente kiest voor een actieve (risicovolle) rol bij ontwikkelingsprojecten. De beleidskaders waar aan deze projecten getoetst worden, zijn de nota Grondbeleid 2018, de nota Grondprijzen 2018-2019 en de financiële verordening. De grondexploitaties worden drie keer per jaar bijgesteld en in twee bestuursrapportages aan de gemeenteraad voorgelegd. Op deze manier blijft de raad altijd op de hoogte van de laatste ontwikkelingen in de projecten.

Krapte woningmarkt

De krapte op de woningmarkt houdt aan. Het aantal transacties neemt af. Dit wijst op een afnemend aanbod. Er zijn onvoldoende woningen beschikbaar om aan de vraag te voldoen. In een situatie waarbij de vraag (ruimschoots) groter is dan het aanbod stijgen de prijzen. Bij gelijkblijvende omstandigheden zorgt dit ook voor toenemende grondwaarden. De omstandigheden veranderen echter ook. De bouwkosten stijgen al enige tijd (fors) en deze stijging lijkt de komende jaren door te zetten. Dit heeft impact op de grondwaarden. Bij een bepaald omslagpunt dalen de grondwaarden zelfs als gevolg van stijgende bouwkosten. Het is echter niet te zeggen of en wanneer een dergelijk omslagpunt bereikt wordt. Dat hangt vooral ook af, of en wanneer het plafond van VON-prijzen wordt aangetikt. Bij een bepaalde VON-prijs zullen potentiële kopers afhaken.

De voorbije jaren is hard gewerkt (onder meer via tenders) om locaties geschikt te maken voor ontwikkeling van woningen. De verwachting is dat hier de aankomende twee jaar de vruchten van geplukt kunnen worden. Er wordt rekening gehouden met circa € 60 miljoen grondopbrengsten in 2019 en 2020.

Behalve de inzet om deze grondopbrengsten daadwerkelijk te incasseren zal de gemeentelijke inzet er vooral op gericht zijn om nog meer locaties geschikt te maken voor (her)ontwikkeling. Op deze manier wordt bijgedragen aan de ambitie om 10.000 woningen in Haarlem te realiseren tot en met 2025.

Vastgoedmarkt

Voor de andere onderdelen van de vastgoedmarkt is er een gemengd beeld. De behoefte aan bedrijfsgrond is groot. Dit is merkbaar in de Waarderpolder. Er zijn veel kavels verkocht en de vraag naar kavels houdt aan. Ook landelijk blijkt dat de opname van (logistiek) vastgoed aanhoudend groeit. Op regionale schaal komt naar voren dat de leegstand op de kantorenmarkt verder afneemt. De leegstand in Amsterdam en Haarlem ligt onder de frictieleegstand. De vraag naar kantoorruimte voor de zakelijke dienstverlening groeit. Flexibele ruimten op goed bereikbare aantrekkelijke locaties zijn in trek. Een minder positief beeld geldt voor detailhandel. De groei in online is groter dan in fysieke winkels¹. De groei van online is mogelijk ook de oorzaak van de eerder geschetste groei in logistiek vastgoed.

¹ ING Economisch bureau dec 2018

Kerncijfers grondexploitatie	1-1-2018	1-1-2019	Saldo
verwachte en gerealiseerde winst gestegen			
winstverwachting	13.757	9.361	
winstneming	-19.606	-21.027	
	-5.849	-11.666	-5.817
weerstandsvermogen neemt af			
verliesvoorziening voor napost		-20.507	
napost		-42	
verliesvoorziening na napost	-21.851	-20.549	
reserve voor napost		-20.533	
napost		42	
reserve na napost	-23.733	-20.491	
weerstandsvermogen	-45.584	-41.040	4.544
weerstandspositie is verslechterd			
weerstandsvermogen	-45.584	-41.040	
boekwaarde	40.791	48.132	
weerstandspositie	-4.793	7.092	11.885
surplus neemt af			
reserve	-23.733	-20.491	
marktrisico's	14.522	12.142	
projectrisico's	1.129	1.383	
vpb risico	pm	pm	
surplus	-8.082	-6.966	1.116
meer lasten dan baten gerealiseerd			
	2017	2018	
lasten	4.615	9.141	
baten excl. winstneming	-14.181	-3.222	
	-9.566	5.919	

Kerncijfers grondexploitaties, verbeterde verwachtingen

Op basis van de kerncijfers valt te concluderen dat de positie van de grondexploitaties is verbeterd. Het verwachte resultaat is gestegen met € 4,4 mln. Overigens blijft het saldo nog steeds negatief. Het is € 9,4 miljoen negatief. Hiertoe is de benodigde verliesvoorziening getroffen. In de voorbije twee jaar is overigens al € 21 miljoen tussentijdse winst genomen. De prognose is dat er de komende vijf jaar nog ruim € 15 miljoen winst genomen kan worden. Daar staan echter ook de sluitingen van diverse verliesgevende grondexploitaties tegenover. De reeds verrichte winstnemingen zijn de verklaring voor de relatief sterke reserve. De toekomstige winsten kunnen alleen genomen worden, indien de opbrengsten conform verwachting gerealiseerd worden. In 2019 en 2020 is de verwachting dat er € 60 miljoen binnenkomt.

Uit de kerncijfers is ook op te maken dat door de verrichte bijdrage uit de reserve grondexploitatie en nog niet gerealiseerde opbrengsten de weerstandspositie verslechterd. Er zijn meer kosten dan opbrengsten gerealiseerd, als gevolg daarvan neemt de boekwaarde toe. De boekwaarde is inmiddels groter dan het weerstandsvermogen. Deze is namelijk

afgenomen als gevolg van de bijdragen aan bijvoorbeeld de reserve Ongedeelde stad. Uit de kerncijfers blijkt het belang om in 2019 en 2020 de grondopbrengsten daadwerkelijk te realiseren.

Risico's

De benodigde weerstandscapaciteit (buffer) die de gemeente aanhoudt, is vooral gebaseerd op de marktrisico's die in het vat zitten. Denk hierbij aan vertraging, dalende opbrengsten en/of stijgende kosten. Daarnaast worden ook de specifieke projectrisico's gekwantificeerd. Er zijn echter ook nog andere risico's waarvan de impact in dit stadium moeilijk in te schatten zijn. Het gaat daarbij om de impact van de vennootschapsbelasting, maar ook de disbalans tussen de actieve grondexploitaties. Het gros bevindt zich in hetzelfde stadium. Dat geeft een enigszins vertekend beeld van de risico's.

Projecten

In 2018 is de grondexploitatie Zwemmerslaan geopend. Deze is toegevoegd aan de portefeuille. Er zijn geen grondexploitaties afgesloten.

Het totaal geraamde bouwprogramma binnen de actuele grondexploitaties bedraagt ruim 3.000 woningen, bijna 90.000 m² bvo niet-woningbouw en bijna 65.000 m² grond (bedrijfsterrein). Een deel hiervan is al gerealiseerd binnen de actieve grondexploitaties.

Belangrijkste ontwikkelingen in de projecten per stadsdeel

Oost

- De looptijd van de grondexploitatie Noordkop is onveranderd. Een deel van de uitgifte is echter vervroegd. In combinatie met hogere uitgifteprijzen leidt dit tot een voordeel.
- De grondexploitatie Slachthuisterrein is aangepast op de gunning die is gedaan. Dit leidt tot een voordeel.
- Bij het Scheepmakerskwartier is de looptijd met één jaar verlengd. De verwachting is dat verkoop van de Drijfriemenfabriek in 2019 plaatsvindt.
- Bij DSK wordt de verkoop van de grond in 2019 verwacht. Ook wordt in 2019 gestart met de bouw van woningen.

Schalkwijk

- De aanbesteding van de twee woontorens bij de Aziëweg is afgerond. De koopovereenkomst voor de grond is getekend. De ontwikkelaar zal op korte termijn de omgevingsvergunning aanvragen.
- Bij De Entree is alle grond verkocht en geleverd. De woningen worden gefaseerd gebouwd en opgeleverd.
- In Schalkstad zijn enkele panden gesloopt. Wel is er enige vertraging opgetreden.
- De koopovereenkomst voor de kavel 'Poort van Boerhave' is getekend. De ontwikkelaar zal in 2019 de omgevingsvergunning aanvragen. .
- In Europawijk heeft gunning aan een CPO-bouwgroep plaatsgevonden.
- Er is een grondexploitatie geopend voor Zwemmerslaan. De stedenbouwkundige uitgangspunten moeten opnieuw worden bekeken in verband met gewijzigde kaders voor bouwprojecten in Haarlem (40/40/20).

Noord

- Bij Ripperda wordt gesproken met de ontwikkelaar over de verkoop van de laatste kavel.
- Bij het Badmintonpad is nieuwe Duinwijkhal opgeleverd. De verkoop van de laatste kavel is in 2019 voorzien.

Centrum

- Voor Raaks 3^e fase is -na gunning- de ontwikkelaar haar plannen nader aan het uitwerken. Het terrein wordt bouwrijp gemaakt.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Bedrijfsvoering en programma	4
2.1 Besluitvorming	4
2.2 Algemene beginselen grondexploitatie	4
2.3 Parameters	5
2.4 Bouwprogramma	7
3. Boekwaarde, reserve en voorzieningen	8
3.1 Boekwaarde	8
3.2 Reserve	10
3.3 Voorzieningen	11
3.4 Conclusie	11
4. Risico's en weerstandscapaciteit	13
4.1 Risico's	13
4.2 Gevoeligheidsanalyse	14
4.3 Scenarioanalyse	15
4.4 Weerstandscapaciteit	15
5. Projecten	18
5.1 Algemeen	18
5.2 Stadsdeel Oost	19
5.3 Stadsdeel Schalkwijk	35
5.4 Stadsdeel Noord	55
5.5 Stadsdeel Centrum	64
Bijlage 1 Begrippenlijst	66
Bijlage 2 Overzicht afkortingen	70

1. Inleiding

Het belangrijkste doel van het MPG 2019-2023 is het financieel onderbouwen van de projecten. Het geeft meerjarig inzicht in de specifieke grondexploitaties, maar bovenal in de verzameling van grondexploitaties. Het MPG rapporteert over de saldi, het programma en de risico's van 17 grondexploitaties per 1 januari 2019. Daarnaast biedt het MPG inzicht in het benodigde weerstandsvermogen voor de grondexploitaties.

Het weerstandsvermogen is noodzakelijk omdat het exploiteren van grond gepaard gaat met risico's. Deze risico's worden afgedekt door de reserve grondexploitaties en de voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties. De reserve en de voorziening vormen samen het weerstandsvermogen. Door de crisis van enkele jaren geleden hebben veel gemeenten hun grondposities moeten afwaarderen. Het ontbreken van weerstandsvermogen kan een grote impact hebben op de gemeentelijke financiële bedrijfsvoering.

Leeswijzer

Het MPG bestaat uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de beleidskaders die van belang zijn bij de herontwikkeling van gemeentelijk vastgoed. Hoofdstuk 2 gaat in op de planning en control cyclus van de gemeente. In hoofdstuk 3 wordt gerapporteerd over de totale portefeuille van grondexploitaties. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld de reserve, de parameters en het weerstandvermogen. In hoofdstuk 4 gaat het over de reservepositie in relatie tot de risico's die nog in de grondexploitaties aanwezig zijn.

In hoofdstuk 5 wordt uitgebreid stilgestaan bij de belangrijkste ontwikkelingen en kenmerken van de projecten waarvoor een grondexploitatie geopend is. Daarbij is aandacht voor het verwachte resultaat, de boekwaarde en de verschillen ten opzichte van vorig jaar.

Beleidskader

De belangrijkste beleidskaders waarbinnen het gemeentelijk vastgoed wordt ontwikkeld en geëxploiteerd zijn de nota Grondbeleid 2018 e.v. (2018/753510), de Woonvisie (2017/47534), de Nota Kades en instrumenten sociale huur en middensegment, de nota Grondprijzen (2018/753413) en de kadernota. In de financiële verordening 2018 (2016/498025) zijn de algemene financiële spelregels opgenomen. Deze verordening bepaalt onder meer de richtlijnen voor de waardering en exploitatie van gronden en overig vastgoed, de bevoegdheden van college en raad en de regels die gelden voor toevoegingen en onttrekkingen aan de reserves voor grondexploitaties, erfpacht en vastgoed. Hieronder worden enkele beleidsstukken nader toegelicht.

Nota Kaders en instrumenten sociale huur

De Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment en het coalitieprogramma zijn de kaders voor het actualiseren van de Haarlemse woningbouw- en herstructureringsprogramma's, gebiedsvisies en bestemmingsplannen. Deze documenten geven richting aan functieveranderingen in de stad. Eén van de doelstellingen is netto toevoeging van circa 10.000 woningen tot en met 2025. Dit betreft woningen op zowel gemeentelijke grond als op particuliere grond. Daarbij geldt voor nieuwe projecten in beginsel een verhouding van 40% in de sociale sector, 40% in het middensegment en 20% in de vrije sector.

Nota Grondbeleid

De nota Grondbeleid 2018 e.v. is begin 2019 vastgesteld. In de nota Grondbeleid wordt inzicht gegeven in de keuzemogelijkheden van de gemeente ten aanzien van haar rol, ontwikkelstrategie en instrumenten in projecten. Mede in het licht van de doelstelling die de gemeente heeft ten aanzien van de woningbouwopgave, kiest de gemeente bij voorkeur voor een actieve regierol. Dit betekent dat de gemeente de ontwikkeling van onder andere woningbouw wil bevorderen en zal hiervoor haar instrumentarium aanspreken. Denk hierbij aan anterieure overeenkomsten, bestemmingsplannen en eventueel het exploitatieplan.

		Productie			
		Actief	Samenwerking	Facilitair	Bovenwijkse werken
Regie	Actief	1 Producent	2 Producent-regisseur	3 Regisseur	7 Decorbouwer
	Reactief	4 Productie-assistent	5 Regie-assistent	6 Opnameleider	

Het grootste deel van de actuele gemeentelijke grondexploitaties betreft projecten die gestart zijn in een periode waarin de gemeente een actiever grondbeleid voerde. Dan gaat het dus om Arena 1. In een aantal nieuwere projecten wordt vanuit andere arena's geopereerd, met name Arena 3. Bijvoorbeeld via de zogenaamde ontwikkelzones.

De gemeente kiest bij voorkeur voor een faciliterende regierol om de ontwikkelrisico's zo veel mogelijk te beperken. Deze rol past goed bij een zich terugtrekkende overheid. Echter, soms vereisen de marktomstandigheden, de locatie of het onderwerp een meer actieve (en meer risicovolle) rol. Als de gemeente kiest voor een actieve rol wordt een grondexploitatie geopend.

Nota Grondprijsbeleid

De nota Grondprijsbeleid is een uitwerking van de nota Grondbeleid en maakt transparant hoe de grondprijzen in Haarlem worden vastgesteld. De nota Grondprijsbeleid 2018 e.v. is begin 2019 vastgesteld. Het uitgangspunt is dat de grondprijzen voor woningbouw, kantoren en bedrijfsbestemmingen marktconform zijn. De grondprijs wordt meestal residueel vastgesteld. Dit betekent dat de grondprijs het verschil is tussen de verkoopopbrengst/commerciële waarde en de investeringslasten (bouw- en bijkomende kosten). Uitzonderingen zijn de grondprijzen voor bedrijventerreinen en sociale woningbouw. Hier gaat het om vaste grondprijzen. Jaarlijks zullen de grondprijzen geactualiseerd worden via een grondprijzenbrief. Zo blijven de (vaste) prijzen actueel en is er duidelijkheid voor de markt.

BBV

Het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) omvat bepalingen waaraan de begroting en jaarrekening van gemeenten dient te voldoen. Er wordt aandacht besteed aan transparantie op het gebied van grondbeleid, risico's en weerstandsvermogen. Ze kunnen dan ook als de spelregels voor de grondexploitaties worden beschouwd. De grondexploitaties en het MPG dienen te voldoen aan de BBV-regelgeving.

Tussentijdse winstnemingen

Bij de uitwerking van de BBV-regels is naar voren gekomen dat er nadere voorwaarden zijn ten aanzien van tussentijdse winstnemingen. Met inachtneming van onderstaande criteria moet tussentijds winst worden genomen (in het geval er ook een winst wordt geprognosticeerd).

- a. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- b. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
- c. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Het bepalen van de tussentijdse winstnemingen binnen de portefeuille is een jaarlijkse exercitie. Er is bij de JR2018 € 1,4 miljoen tussentijdse winst genomen en aan de reserve grondexploitatie toegevoegd.

Vennootschapsbelasting overheden (VPB)

Met ingang van 1 januari 2016 is de wet modernisering vennootschapsbelasting (VPB) overheidsondernemingen in werking getreden. Gemeenten worden, op specifieke bedrijfsonderdelen, beschouwd als ondernemer en zijn belastingplichtig over de winsten in die bedrijfsonderdelen. Grondexploitaties worden gezien als ondernemersactiviteit. Over winsten moet dan vennootschapsbelasting betaald worden.

De gemeente heeft een brief geschreven aan de belastinginspecteur, waarin zij betoogt voor wat betreft het grondbedrijf geen winstoogmerk te hebben. De inspecteur dient dan wel specifiek de Haarlemse zaak te beoordelen. Dat is kortom maatwerk. Er hebben in 2018 enkele gesprekken plaatsgevonden met de inspecteur, die betrekking hadden op de maatwerkaanpak. De inspecteur is echter van mening dat er toch een generieke toepassing van de regels nodig is. Dit leidt tot een andere grondslag voor de beoordeling. Het is waarschijnlijk dat het grondbedrijf van de gemeente als belastingplichtig wordt beoordeeld. Dat houdt ook in dat het waarschijnlijk is dat er vennootschapsbelasting betaald moet worden. De exacte impact wordt nader uitgewerkt.

2. Bedrijfsvoering en programma

2.1 Besluitvorming

Als de gemeente kiest voor een actieve rol in ruimtelijke ontwikkelingen dan worden deze projecten apart geadministreerd in de vorm van een grondexploitatie, conform de voorschriften van het BBV. Een grondexploitatie is een meerjaren projectbegroting van kosten en opbrengsten en vormt een middel om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Zoals woningbouw en de bouw van scholen en sportgelegenheden. De kaders van projecten worden altijd ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd, zodat het bouwprogramma, de planning en de financiële gevolgen van het project inzichtelijk zijn. Haarlem heeft thans 17 actuele grondexploitaties. Jaarlijks wordt een totaaloverzicht van alle grondexploitaties (Meerjaren Perspectief Grondexploitaties oftewel MPG) ter informatie en besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. Het MPG wordt bij de kadernota vastgesteld. Bij de begroting wordt jaarsnede 2019 van de grondexploitaties vastgesteld. De grondexploitaties worden actief bewaakt en drie keer per jaar geactualiseerd aan de hand van de laatste inzichten in bouwprogramma, fasering en financiële uitgangspunten. Deze bijstellingen worden aan de gemeenteraad voorgelegd in de vorm van bestuursrapportages. Hierin volgt een toelichting op de verschillen ten opzichte van de vorige vastgestelde exploitaties, ter vaststelling door de raad. Het gaat hierbij onder andere om verantwoording over de kosten en opbrengsten en de dotaties en onttrekkingen aan reserves.

2.2 Algemene beginselen grondexploitatie

Opzet grondexploitatie

Een grondexploitatie omvat de kosten en opbrengsten die gemoeid gaan met de ontwikkeling van het exploitatiegebied. Er ontstaat een saldo. Dat saldo is het resultaat van de grondexploitatie. Aangezien kosten en opbrengsten gedurende een meerjarige periode plaatsvinden, spelen ook rente en indexeringen een rol. Om de kosten en opbrengsten die in de verschillende jaren gemaakt en gerealiseerd worden, te kunnen vergelijken worden deze naar eindwaarde gerekend. Projecten hebben echter verschillende einddata. Om saldi van verschillende grondexploitaties te kunnen vergelijken worden de saldi teruggerekend naar contante waarde.

Ramingen van kosten en opbrengsten worden gedurende de looptijd vervangen door de daadwerkelijk gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten. Ook neemt de relatieve invloed van de rente en de indexen dan af. De getrouwheid van het geraamde resultaat neemt toe. De kans op afwijkingen en de hoogte van afwijkingen ten opzichte van het geraamde resultaat neemt navenant af.

Wijzigingen in grondexploitaties

Tussentijdse bijstellingen van grondexploitaties leiden tot een wijziging van het resultaat. Bijstellingen zijn onder te verdelen in:

1. Verschuivingen in tijd

Verschuivingen in de tijd van kosten en opbrengsten zijn van invloed op het resultaat van een grondexploitatie. Hoe eerder een uitgave plaatsvindt, hoe eerder de (nadelige) rente begint te tellen waardoor het resultaat afneemt. Hetzelfde geldt voor de opbrengsten; hoe eerder deze zijn ontvangen, hoe eerder de (voordelige) rente begint te tellen en hoe beter het resultaat van een grondexploitatie.

2. Wijziging van ramingen

Naast verschuivingen in tijd, zijn wijzigingen van geraamde kosten en opbrengsten zelf van invloed op het resultaat van de grondexploitatie. Wanneer bijvoorbeeld de totale kosten over de jaren stijgen, zal dit een nadelig effect hebben op het resultaat van de grondexploitatie. Wanneer de opbrengsten stijgen, heeft dit een positief effect.

Op stijgingen van kosten en opbrengsten wordt weliswaar geanticipeerd via de parameters in de grondexploitatie. De daadwerkelijke toe- of afname zal echter vaak afwijken van de verwachte parameters.

2.3 Parameters

Een grondexploitatie is een meerjaren projectbegroting. De factor tijd speelt een belangrijke rol bij de bepaling van het saldo. Deze factor komt tot uiting bij het saldo op eindwaarde en bij de netto contante waarde. Bij het bepalen van genoemde saldi zijn onderstaande parameters van toepassing:

1. Prijspeil 1 januari 2019
2. Omslagrente: 2,8%
3. Disconteringsvoet: 2,0%
4. Kostenstijging: 2,5%
5. Opbrengststijging: 0,0%

Rente en disconteringsvoet

Deze parameters zijn ten opzichte van 2018 onveranderd gebleven. De verscherpte regels die via de BBV zijn gepubliceerd in de loop van 2016 zijn toegepast. De disconteringsvoet is gebaseerd op het maximale meerjarige streefpercentage voor inflatie van de Europese Centrale Bank. Deze blijft 2%. De prognose van de omslagrente blijft in beginsel onveranderd, tenzij de gemiddelde rente over de gemeentelijke leningen- gecorrigeerd voor het eigen vermogen- meer dan 0,5% zou gaan afwijken. Deze parameters zijn dus nog accuraat. De feitelijke rentetoerekening gebeurt echter op rekeningsbasis. Dat wil zeggen dat de in rekening te brengen rente kan afwijken van de prognose.

Kostenstijging

Terwijl de bouwkosten al enkele jaren relatief sterk stegen, bleven de bouwkosten voor de GWW (grond-, weg- en waterbouw) enigszins achter. In 2018 is een inhaalslag gemaakt, en ook voor de komende jaren ligt een stijging in het verschiet. Voor 2019 wordt zelfs met een stijging van 4% rekening gehouden die vervolgens weer afvlakt naar 2%². Op basis van deze prognoses, is de kostenstijgingsparameter die meerjarig in de grondexploitaties verhoogd van 2 naar 2,5%.

Opbrengstenstijging

De opbrengstenparameter is ondanks de sterk aangetrokken woningmarkt onveranderd gebleven. In een aantal gevallen is er al een grondbod ingediend. In andere gevallen zijn de grondopbrengsten recent getaxeerd en wordt een grondbod of uitgifte op relatief korte termijn voorzien. In deze gevallen kan er geen rekening worden gehouden met een opbrengstenstijging. Om de grondexploitaties zo accuraat mogelijk te houden is het vanzelfsprekend van belang om actuele grondwaardes aan de opbrengstenkant van de exploitatie op te nemen. Bij een aantal andere woningbouwprojecten zijn er al contractafspraken met partijen. Omdat de afspraken al vastliggen, kan er voor opbrengsten die in de toekomst gegenereerd worden niet met een opbrengstenstijging rekening worden gehouden.

In de Waarderpolder is van een aantal kavels bekend wanneer deze verkocht worden. Het andere deel staat nog in de etalage. Wanneer deze verkocht worden is nog onzeker. Het uitgangspunt is dat deze de komende jaren zullen worden uitgegeven. Door de recente vaststelling van de grondprijzen zijn de opbrengsten wel actueel. Relatief veel meters zullen ook conform deze tarieven verkocht worden. Er wordt derhalve geen rekening gehouden met toenemende grondprijzen voor deze gronden.

² Outlook Grondexploitaties 2019, Metafoor

2.4 Bouwprogramma

Een grondexploitatie is een middel om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Het bouwprogramma dat binnen de 17 actuele grondexploitaties is geraamd (vanaf start tot einddatum van het project), is opgenomen in onderstaande tabel. Een deel van het weergegeven programma is al gerealiseerd. Over de programmatische wijzigingen en andere belangrijke ontwikkelingen in de grondexploitaties wordt in hoofdstuk 5 stilgestaan. De weergegeven productie is vanzelfsprekend slechts een onderdeel van de totale bouwproductie die in Haarlem beoogd wordt. Een substantieel deel zal namelijk op grond van derden ontwikkeld worden.

Bouwprogramma in de projecten met een grondexploitatie	Woningbouw stuks	Niet-woningbouw m2 bvo	Bedrijfsterrein m2 kavel
Waarderpolder Noordkop			42.062
Waarderpolder Minckelersweg e.o.			10.142
Waarderpolder Laan van Decima		40.000	14.729
Scheepmakerskwartier fase 2	90	1.300	
DSK	176	3.000	
Slachthuisterrein	166	10.335	
Subtotaal Oost	432	54.635	66.933
Stadsdeelhart Schalkstad	120	9.470	
Europawijk Zuid	241		
Entree West en Oost	778		
Azieweg	346		
Meerwijk Centrum	453	6.200	
Zwemmerslaan	150		
Poort van Boerhaave	132		
Subtotaal Schalkwijk	2.220	15.670	
Ripperda	395	1.915	
Deli	142		
Badmintonpad		20.104	
Subtotaal Noord	537	22.019	
Raaks 3e fase	31	1.500	
Subtotaal Centrum	31	1.500	
Totaal	3.220	93.824	66.933

3. Boekwaarde, reserve en voorzieningen

3.1 Boekwaarde

De boekwaarde van een project wordt bepaald door de kosten en opbrengsten uit het verleden. De boekwaarde wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld. Deze waarde is een belangrijk gegeven om keuzes op te baseren. Over een boekwaarde wordt rente berekend die ten laste wordt gebracht van het project. Het streven is om met de opbrengsten minimaal alle kosten af te dekken, een zogenaamde kostenneutrale grondexploitatie. Zolang geen opbrengsten worden verwacht, worden de kosten zo lang mogelijk uitgesteld. Op die manier worden hoge rentelasten voorkomen. Soms is het noodzakelijk om al kosten te maken vooruitlopend op opbrengsten. Denk aan sloop van een oud gebouw om vandalisme te voorkomen. In onderstaande tabel wordt het verloop van de boekwaarde voor de komende jaren weergegeven.

Ontwikkeling boekwaarde 2019	2019	2020	2021	2022	2023
Boekwaarde grondexploitaties 1/1	48.132	11.115	1.531	-2.671	-6.574
Kosten grondexploitatie exclusief rente	12.735	10.748	7.188	6.327	2.570
Baten grondexploitatie	-41.252	-21.846	-7.832	-8.801	
Rentetoerekening grondexploitatie	1.357	313	43	-75	-185
Verwachte verliezen bij afsluiting grondexploitatie	-9.879	-3.973	-8.581	-3.007	
Verwachte winsten bij afsluiting grondexploitatie	21	5.172	4.979	1.654	4.189
Boekwaarde grondexploitaties 31/12	11.115	1.531	-2.671	-6.574	

De boekwaarde is in 2018 toegenomen. Deze is van € 40,8 miljoen toegenomen tot ruim € 48,1 miljoen. Dat is een toename van € 7,3 miljoen. De rentelasten nemen navenant toe.

Voor de komende jaren is de verwachting dat de boekwaarde afneemt. In 2019 wordt een relatief grote verlaging van de boekwaarde verwacht. Het gaat om een afname van ruim € 37 miljoen. De afname heeft verschillende oorzaken. De belangrijkste oorzaak is de prognose van de verkoop van gronden in de grondexploitaties. De verwachting is dat er ruim € 40 miljoen aan opbrengsten wordt gegenereerd. De gronden met een relatief hoge boekwaarde worden dan verkocht. Voorts neemt de boekwaarde af door de afsluiting van verliesgevendende grondexploitaties. Het gaat om bijna € 10 miljoen. Er wordt rekening gehouden met ruim € 14 miljoen aan (rente)lasten.

De afname van de boekwaarde zet na 2020 voort. Weliswaar minder snel, maar er ontstaat per 2021 zelfs een negatieve boekwaarde. Dat houdt in dat er over alle projecten meer opbrengsten zijn gegenereerd dan dat er kosten zijn gemaakt. De looptijd van de langstlopende projecten worden voorzien tot uiterlijk 2023. Op basis van de huidige portefeuille is de boekwaarde dan nul. De resultaten kunnen dan genomen worden. De kans is echter groot dat er in de tussenliggende periode nieuwe grondexploitaties worden geopend. Als er een nieuwe grondexploitatie wordt geopend, dan zal deze meegenomen worden in de portefeuille en via rapportages als dit MPG over worden gerapporteerd.

Cash flow	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2019	2020	2021	2022	2023
Inhuur derden	5						
Verwerving	21.479	750		750			
Slopen	2.994	242	242				
Bodemsanering	8.181	1.028	520	397	110		
Hoofdinfrastructuur	3.703	1.186	82			1.105	
Bouwrijp maken	13.825	4.845	1.576	2.612	656		
Woonrijp maken	19.253	19.290	2.152	5.318	5.027	4.444	2.348
Ext. VTU kosten	4.973	1.590	520	247	552	271	
Overige uitgaven	13.789	5.956	5.956				
Tijdelijk beheer	3.779	401	169	152	66	14	
Incidentele last MVA	201						
Overige doorbelastingen	295	15	15				
Doorbelaste lonen	29.573	4.267	1.504	1.271	777	493	222
Totaal kosten	122.049	39.569	12.735	10.748	7.188	6.327	2.570
Verkoop uitgifte grond	88.307	79.433	40.977	21.823	7.832	8.801	
Verkoop ov. duurzame	13						
Overige rijksvergoedingen	3.974						
Gemeentelijke bijdragen	3.412						
Provinciale subsidie	5.775						
Bijdragen derden	4.438	288	265	23			
Tijdelijk beheer	2.439	10	10				
Overige dekkingen	4.607						
Activering van lasten IP	1.140						
Tussentijdse winstneming	-21.027						
Totaal opbrengsten	93.078	79.731	41.252	21.846	7.832	8.801	
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	28.971	-40.162	-28.516	-11.097	-644	-2.474	2.570
Rente	19.161	1.453	1.357	313	43	-75	-185
Saldo	48.132	-38.708	-27.159	-10.784	-600	-2.550	2.385
Saldo Cumulatief			20.973	10.189	9.588	7.039	9.423

Er zijn ruim € 48 miljoen meer kosten gemaakt dan er opbrengsten zijn gegenereerd binnen de actuele grondexploitaties. Dit is dan ook de huidige boekwaarde. Hierbij dient wel te worden aangetekend dat er ruim € 20 miljoen tussentijdse winstnemingen is geboekt over de laatste jaren. Zonder deze tussentijdse winstnemingen zou de boekwaarde € 20 miljoen lager zijn geweest.

Voor wat betreft de prognose tot en met 2023 is er een ander beeld. Er dient bijna € 80 miljoen (grond)opbrengsten nog in het laatste jaar te komen. Hiervan komt de helft in 2019 binnen. Het is daarmee een cruciaal jaar. De geraamde opbrengsten nemen in de daaropvolgende jaren af. In 2023 wordt zelfs geen rekening meer gehouden met opbrengsten. In dat jaar vindt de afronding van de projecten plaats, waarbij de gebieden woonrijp worden gemaakt.

In tegenstelling tot de opbrengsten, laat de prognose van de kosten een evenwichtiger beeld zien. De geraamde kosten nemen van bijna € 13 miljoen in 2019 af tot ruim € 2 miljoen in 2023. Deze afname is te verklaren door de afsluiting van grondexploitaties gedurende die periode.

Deze cijfers geven een indicatie van het gezamenlijke risicoprofiel van de grondexploitaties. De boekwaarde is –ook zonder de tussentijdse winstnemingen- nog altijd relatief hoog. Een enkele jaren ingezette lijn van het jaarlijks verminderen van de boekwaarde is in 2018 niet doorgezet. De opbrengsten zijn veelal doorgeschoven naar 2019. In dat jaar dient de boekwaarde een finale klap te krijgen, waarna het risico navenant afneemt. Waakzaamheid is geboden, aangezien de geraamde opbrengsten nog niet zijn ontvangen. Pas als de grondopbrengsten ontvangen zijn, dan nemen de risico's af. De komende jaren zal Haarlem uitvoering willen geven aan de invulling van de ontwikkelzones met voornamelijk

woningbouw. Dit zal gebeuren vanuit verschillende rollen (zie de tabel in hoofdstuk 1). De gemeente schuwt de rol van producent (actief grondbeleid) niet. Dat houdt in dat er de komende jaren ook grondexploitaties geopend kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is de opening van een grondexploitatie voor Koningstein. Dergelijke grondexploitaties zullen dan via een vergelijkbare cyclus (eerst investeringen, het inventariseren en bepalen van risico's, zorgdragen voor voldoende weerstandscapaciteit en vervolgens genereren van opbrengsten en afbouw risico's) plaatsvinden.

3.2 Reserve

Projecten met een grondexploitatie brengen financiële risico's met zich mee. Deze risico's zijn bijvoorbeeld: het niet doorgaan van grondverkoop, dalende grondprijzen, stijgende kosten of een stijgende rente. Om risico's te kunnen opvangen worden voorzieningen en reserves aangelegd, conform de wettelijke regelgeving van het BBV.

In de BBV zijn ook voorwaarden opgenomen voor het nemen van tussentijdse winsten. De regelgeving schrijft voor dat bij bepaalde omstandigheden tussentijdse winsten genomen moeten worden. Bij de rekening 2017 is een relatief grote tussentijdse winstneming gedaan (€ 20 miljoen). Bij de rekening 2018 is opnieuw een tussentijdse winstneming gedaan. Het gaat om € 1,4 miljoen. De winstnemingen komen ten bate van de reserve grondexploitatie.

De reserve grondexploitatie is een algemene risicoreserve bedoeld als weerstandsvermogen ter dekking van veranderingen in de saldi van grondexploitaties. De voordelige resultaten in de grondexploitaties worden aan deze reserve toegevoegd en de nadelige resultaten worden er aan onttrokken. Als op een grondexploitatie een nadelig resultaat wordt verwacht, moet hiervoor direct een voorziening toekomstige verliezen worden getroffen. Deze wordt onttrokken aan de reserve grondexploitaties. Als de reserve grondexploitaties niet meer toereikend is om deze voorziening te dekken, wordt een beroep gedaan op de algemene reserve.

Uit onderstaande tabel blijkt dat -met uitzondering van een daling in 2020- de komende jaren de verwachting is dat de reservepositie verder verbetert. De reserve behoort in verhouding te staan tot de risico's bij de lopende grondexploitaties. Dit komt tot uiting in de confrontatie van benodigde en beschikbare weerstandscapaciteit. Hierover wordt in hoofdstuk 5 uitgebreider gerapporteerd. Overigens is in de tabel nog geen rekening gehouden met de mogelijkheid van toekomstige tussentijdse winstnemingen, noch met afroming van een toekomstige surplus. Wel is rekening gehouden met een onttrekking uit de reserve ten behoeve van een overschrijding bij de restantwerken van het project Land in Zicht.

Prognose weerstandsvermogen	2019 voor np	Napost	2019	2020	2021	2022	2023
Stand reserve grondexploitatie per	-20.533	42	-20.491	-19.989	-20.967	-25.721	-27.316

1/1

3.3 Voorzieningen

De voorziening toekomstige verliezen bedraagt per 1 januari 2019 € 20,51 miljoen. Dit is het bedrag dat er aan tekort op lopende grondexploitaties worden verwacht. De voorziening toekomstige verliezen is in 2018 afgenomen met € 1,3 miljoen. Het geraamde resultaat van verliesgevendende grondexploitaties is immers verbeterd. Deze voorziening valt vrij binnen de reserve grondexploitaties

In onderstaande tabel wordt de meerjarenprognose van de voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties weergegeven. Er is een dalende trend. Dit komt door de afsluiting van verliesgevendende grondexploitaties. Vooral per 2020 en per 2022 is dit zichtbaar in de afname van de verliesvoorziening. De verliesnemingen komen immers ten lasten van de getroffen verliesvoorziening.

Prognose weerstandsvermogen	2019 voor np	Napost	2019	2020	2021	2022	2023
Stand verliesvoorziening per 1/1	-20.507	-42	-20.549	-11.081	-11.303	-2.948	

3.4 Conclusie

Op basis van een aantal kerncijfers valt een diagnose te stellen van de positie van de grondexploitaties. Denk hierbij aan het geraamde resultaat van de totale portefeuille, de getroffen verliesvoorziening, de boekwaarde, de reservepositie etc. Al deze cijfers zijn in dit hoofdstuk belicht. Uit het verloop van deze cijfers is op te maken dat er een gemengd beeld is. De vooruitzichten worden weliswaar beter, maar de vruchten van deze verbetering zijn nog niet geplukt. De betere vooruitzichten leiden tot een verbeterde resultaatsverwachting van de totale portefeuille en reductie van de verliesvoorziening. In 2018 zijn meer kosten gemaakt dan dat er opbrengsten zijn binnengekomen. De kosten gaan voor de baten uit. De reservepositie is afgenomen. Dit heeft echter vooral te maken met de bijdrage die de reserve grondexploitatie levert aan de reserve Ongedeelde stad.

De diagnose is voorzichtig positief. Dit neemt niet weg dat er nog steeds zijn. De komende twee jaar dient circa € 60 miljoen grondopbrengsten gerealiseerd te worden. Zo lang deze opbrengsten nog niet zijn gerealiseerd, blijft er sprake van een substantieel risico. Een aanzienlijk deel van de grond verkocht wordt via een aantal tenders. Daarbij worden de gronden voor verschillende woningbouw kavels binnen een exploitatiegebied in één keer geleverd. De inkomsten worden dan feitelijk op één moment ontvangen. Er is minder spreiding van de inkomsten over de looptijd van het project. Het voordeel is dat de grondopbrengsten eerder ontvangen worden en er dus eerder zekerheid van de grondopbrengsten is. Het nadeel kan zijn dat de grond –in finale- niet wordt afgenomen. Bij een tender betaalt de ontwikkelaar bij gunning een reserveringsvergoeding. Dat is bijvoorbeeld 5% van het grondbod. Vervolgens krijgt de ontwikkelaar een bepaalde periode (vaak tussen 12 en 24 maanden, afhankelijk van de omvang en complexiteit) om de plannen nader uit te werken. Het nadeel hiervan kan zijn dat ontwikkelaars –als gevolg van marktomstandigheden- afzien van de ontwikkeling en dus definitieve afname van de grond. In dat geval zullen de gronden opnieuw op de markt moeten worden gebracht. Doordat de ontwikkelaars een niet-verrekenbare optievergoeding hebben betaald, zijn de directe kosten van de gemeente gedekt. Het opnieuw op de markt zetten van gronden en dus latere uitgifte kan echter wel tot een nadeel leiden. Dat zijn bijvoorbeeld de voorbereidingskosten. Ook is er een reële kans dat de grondwaarde lager uitpakt. Er staat de komende jaren een fors deel

van de grondopbrengsten op de plank via tenders. Zo lang de grond nog niet geleverd is, blijft het (markt)risico ook voor de gemeente.

Omdat deze risico's nog steeds aanwezig zijn, dient hiervoor ook een buffer te worden aangehouden. Om te bepalen of er voldoende buffer aanwezig is, wordt de benodigde weerstandscapaciteit afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit. Als blijkt dat de beschikbare weerstandscapaciteit groter is dan de benodigde weerstandscapaciteit, dan ontstaat een zogenaamd surplus. Er is in 2018 € 5 miljoen van het surplus aangewend voor de reserve Ongedeelde stad. Ook in 2019 is er een surplus. In hoofdstuk 4 wordt nader toegelicht hoe met het surplus wordt omgegaan.

4. Risico's en weerstandscapaciteit

4.1 Risico's

Grondexploitaties zijn onvoorwaardelijk verbonden met risico's. De risico's kunnen zich in allerlei vormen manifesteren. Naarmate een project vordert, nemen risico's af. Er is een onderscheid te maken tussen marktrisico's en projectrisico's.

Projectrisico's zijn risico's die alleen kunnen optreden bij een specifiek project. Deze risico's zijn soms beïnvloedbaar. Er kunnen dan beheersmaatregelen getroffen worden om het risico te mitigeren. De gemeente Haarlem maakt gebruik van het systeem NARIS om gemeentebreed risico's te inventariseren en doorlopend te monitoren. Ook de projectrisico's van de grondexploitaties worden via NARIS bijgehouden. In NARIS wordt aangegeven of en welke beheersmaatregelen getroffen kunnen worden ten aanzien van de risico's. Het is relatief eenvoudig om een rapport uit NARIS te genereren met de actuele risico's binnen de grondexploitaties.

Bij de marktrisico's gaat het om de volgende onderdelen:

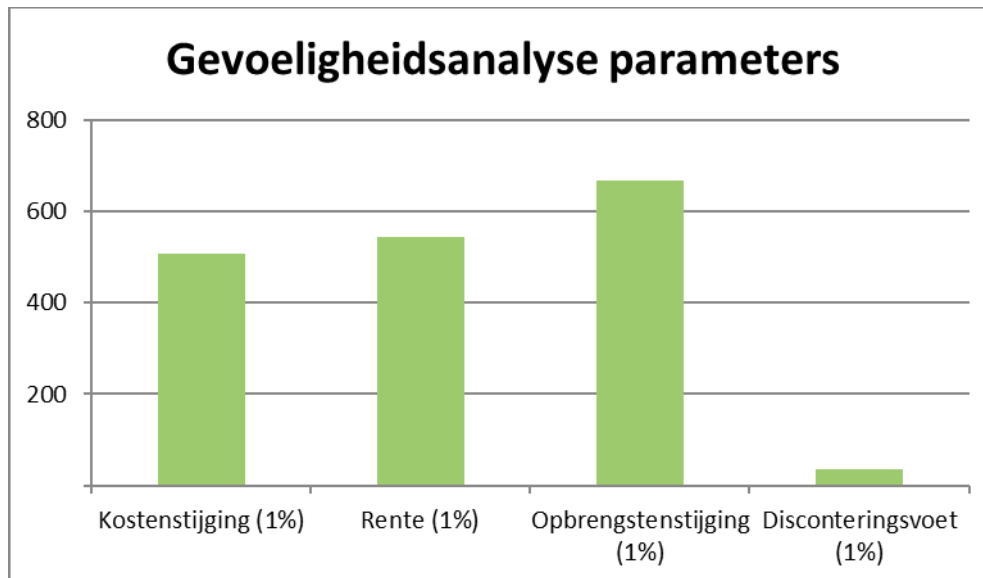
- Grondopbrengsten
- Rente
- Inflatie
- (Uitvoerings)kosten
- Looptijd en fasering

De grondopbrengsten zijn in beginsel een afgeleide van een aantal andere factoren. De belangrijkste is de vastgoedmarkt. De waarde van nieuw vastgoed is bepalend. Daarnaast spelen uiteraard ook de bouwkosten van het vastgoed en de bijkomende kosten een rol. Zo zal de invloed van bijvoorbeeld de stijging van het architectenhonorarium merkbaar zijn in de grondwaarde. Voor deze marktrisico's is het niet of nauwelijks mogelijk om beheersmaatregelen te treffen. Veel van deze risico's zijn niet tot slechts beperkt beïnvloedbaar. Zo is het in een slechte vastgoedmarkt moeilijk om de verkoop van grond conform planning te realiseren. Ook de stijging van de uitvoeringskosten voor bouw- en woonrijp maken heeft impact op de grondexploitaties. Uiteraard wordt via een adequate inschatting van de parameters geanticipeerd op de marktontwikkelingen. Deze is een combinatie van de stijging van de bouwkosten en personeel in combinatie met de aanbestedingsruimte. Bij een ruime markt en een goed gevulde orderportefeuille wordt met meer marge ingeschreven door marktpartijen. Zij kunnen het zich permitteren alleen opdrachten aan te nemen waar relatief meer winst op kan worden gemaakt. Een beheersmaatregel kan zijn om via raamcontracten te werken. De prijzen zijn dan voor een bepaalde periode vastgelegd.

Via een inschatting van de parameters wordt geanticipeerd op toekomstige wijzigingen. De impact van wijzigingen van de verschillende parameters is verschillend. Dit is nader uitgewerkt in de volgende paragraaf.

4.2 Gevoeligheidsanalyse

Via de gevoeligheidsanalyse wordt in beeld gebracht wat de impact is van veranderingen in bepaalde onderdelen van de grondexploitatie. Het gaat in eerste instantie om de parameters. Per parameter wordt bepaald wat de impact zou zijn als alleen die parameter aan veranderingen onderhevig is. De andere omstandigheden blijven gelijk (ceteris paribus). De uitkomsten van de wijziging van enkele parameters met 1% zijn weergegeven in onderstaande grafiek. De impact is in duizenden euro's weergegeven.



Uit de grafiek blijkt dat grootste gevoeligheid gelegen is in de opbrengstenparameter. Kortom een mutatie in de opbrengsten heeft een relatief grotere impact op het resultaat van de grondexploitatie dan een mutatie in de kosten. Uiteraard heeft dit te maken met het totale volume van de prognose. Er dienen meer opbrengsten gegenereerd te worden dan dat er nog kosten gerealiseerd zullen worden. Als de relatieve toename gelijk is, dan neemt in absolute zin de opbrengst meer toe dan de kosten. De verschillen zijn echter niet zeer groot. Ten opzichte van voorbije jaren waarin deze gevoeligheidsanalyse werd gemaakt, valt op dat het verschil in de gevoeligheden tussen de parameters onderling afneemt. Dit komt door de fasering van de opbrengsten. De helft van de geraamde opbrengsten is in 2019 opgenomen. De opbrengstenparameter heeft namelijk vooral effect op opbrengsten die op latere momenten geraamd worden. Het effect is bij de huidige prognose dus relatief klein.

Ook valt op dat de rentecomponent een vrij hoge impact heeft. Dit is gelegen in de relatief hoge boekwaarde van de portefeuille. De boekwaarde in combinatie met de rentevoet bepaalt immers de hoogte van de rentelasten. Conform de huidige ramingen, zal de boekwaarde de komende twee jaar substantieel afnemen. Tot slot is de impact van de disconteringsvoet relatief klein. Dit heeft vooral te maken met de relatief beperkte looptijd van de diverse projecten.

4.3 Scenarioanalyse

In de gevoeligheidsanalyse is per parameter aangegeven wat de impact van bepaalde afwijkingen is. In werkelijkheid zal zich een combinatie van verschillende parameters voordoen. Een samenstelling van verschillende parameters is in feite een vertaling van een scenario. Er kunnen verschillende scenario's opgesteld worden, waaruit naar voren komt wat de impact op het resultaat van de grondexploitaties zal zijn. Met betrekking tot bepaling van de benodigde weerstandscapaciteit zijn met name de "negatieve" scenario's interessant. Er dient voldoende weerstand te zijn om de effecten van een dergelijk scenario op te vangen. Daarom is er een scenario opgesteld dat rekening houdt met een economische recessie. Ook is er een zogenaamde worst case scenario berekend. Deze beide scenario's vormen input voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit. In onderstaande tabel staan de uitgangspunten voor beide scenario's benoemd.

Parameters	MPG 2019	recessie	worst case
Rente	2,82%	3,32%	4,82%
Kostenstijging	2,00%	3,00%	5,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	-5,00%	-10,00%
Opbrengsten nominaal	0,00%	-5,00%	-15,00%
Vertraging uitgifte		3 jr	5 jr

4.4 Weerstandscapaciteit

Indien risico's optreden dan zal dat impact hebben op het resultaat van de grondexploitaties. Het is van belang om over voldoende weerstandscapaciteit te beschikken waarmee de impact van de risico's opgevangen kan worden. De weerstandscapaciteit wordt in beginsel gevormd door de reserve grondexploitatie. Een deel van de reserve wordt benut voor het treffen van voorzieningen voor verliesgevendende grondexploitaties. Door periodiek de grondexploitaties te actualiseren, is de verliesvoorziening toereikend. De verliesvoorziening in de reserve grondexploitatie bedraagt per 1-1-19 € 20,55 miljoen.

Vervolgens dient de reserve ook voldoende gevuld te zijn om de marktrisico's en projectrisico's af te dekken. Voor de projectrisico's is op per risico op basis van de formule kans maal impact bepaald welk bedrag nodig is om de risico's af te dekken. Indien er 50% kans dat een risico zich voordoet met een impact van € 2 miljoen, dan dient € 1 miljoen weerstand te worden aangehouden. De totale weerstand voor projectrisico's is bepaald op € 1,38 miljoen. Voor de marktrisico's is op basis van de in paragraaf 5.3 genoemde risico's een scenarioberekening gemaakt. De effecten van beide scenario's zijn beide gewogen meegenomen en daarbij is bepaald voor welke grondexploitaties dit tot een (aanvullend) verlies zal leiden. Op basis van deze berekening dient nog rekening te worden gehouden met € 12,14 miljoen. Daarmee heeft de gemeente Haarlem voldoende weerstand om marktrisico's op te vangen.

De reserve is zodanig gevuld dat de beschikbare weerstandscapaciteit groter is dan de benodigde weerstandscapaciteit. Er is sprake van een zogenaamd surplus. Er is meer dekking van de risico's dan strikt noodzakelijk is. Het surplus is € 6,97 miljoen. Dit kan aangewend worden voor andere doeleinden. Bij de bepaling van het surplus is nog geen rekening gehouden met specifieke claims, bijvoorbeeld voor de reserve Ongedeelde stad.

Er zijn omtrent het surplus drie kanttekeningen te plaatsen.

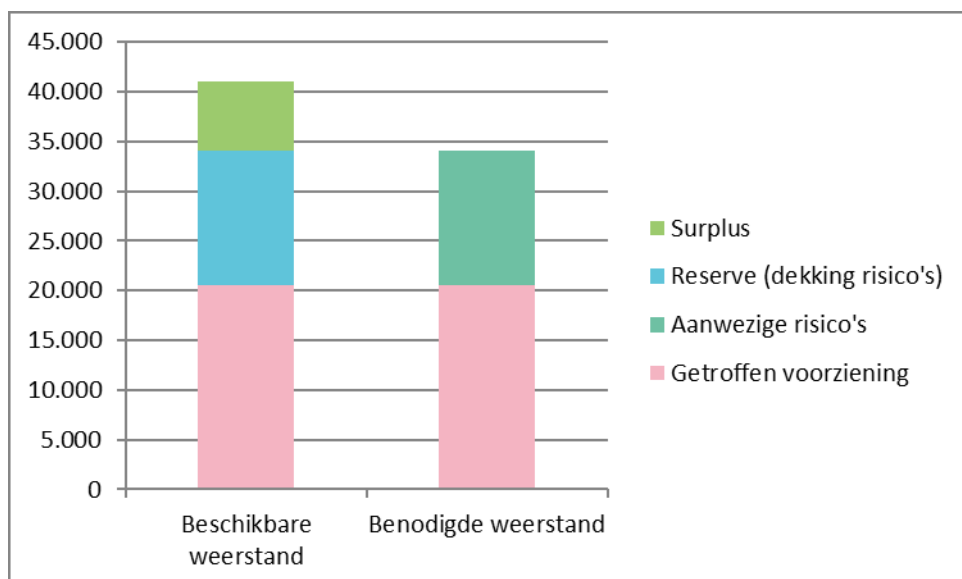
-Zoals in hoofdstuk 1 al vermeld werd, dient er rekening te worden gehouden met vennootschapsbelasting. Er zijn voldoende signalen van de fiscus die er op wijzen dat de gemeente Haarlem belastingplichtig is. De exacte impact is echter onbekend. Het ligt voor de hand dekking voor de belastingaanslag te zoeken binnen de reserve grondexploitatie.

- In de bepaling van de marktrisico's is rekening gehouden met enige vertraging en/of lagere opbrengsten. De dekking is hierop gebaseerd. Een bijzonderheid is wel dat er een onevenredig groot deel van de opbrengsten in 2019 gerealiseerd moet worden. Juist vanwege de korte termijn is de aangehouden dekking relatief klein. Er is echter nog steeds geen absolute zekerheid over deze grondopbrengsten. De combinatie van onzekerheid en relatief lage dekking is op zichzelf een risico. Als de opbrengsten meer gespreid zouden plaatsvinden (en geraamd zouden zijn) dan zou de dekking van de marktrisico's meer getrouw zijn.

-De verwachting is dat de aankomende jaren grondexploitaties geopend zullen worden. Voor een nieuwe grondexploitatie dient afhankelijk van investeringsvolume en looptijd relatief veel marktrisicodekking te worden aangehouden.

Bovengenoemde zaken maken het voorbarig om het surplus in één keer in te zetten voor specifieke doeleinden. Er zijn enkele risico's aanwezig die niet direct kwantificeerbaar zijn. Naar het zich laat aanzien is er over de risico's van de vennootschapsbelasting en de onevenredige grondopbrengsten aan het einde van 2019 meer bekend. Als de grondexploitaties zich de komende twee jaar conform verwachting ontwikkelen, dan is dat een uitstekend moment om een nadere afweging over de inzet van het surplus te maken. De opbrengsten zijn dan ontvangen en de boekwaarde is substantieel lager.

Beschikbare weerstandscapaciteit		
Reserve grondexploitatie		20.491
Verliesvoorziening		<u>20.549</u>
Totaal		41.040
Benodigde weerstandscapaciteit		
Marktrisico's		12.142
Projectspecifieke risico's		<u>1.383</u>
Totaal		13.525
Reserve grondexploitatie		20.491
Totaal risico's		<u>13.525</u>
Surplus	-/-	6.966



De confrontatie tussen beschikbare en benodigde weerstandscapaciteit is in bovenstaande grafiek weergegeven.

5. Projecten

5.1 Algemeen

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van alle actieve grondexploitaties. Ze staan per stadsdeel gegroepeerd. In deze tabel is weergegeven dat het totaal geraamde resultaat verbeterd is. Het gaat om een verbetering van bijna € 4,4 miljoen. De grootste verbeteringen zijn waarneembaar bij Waarderpolder Noordkop en Slachthuisterrein. Voor beide grondexploitaties gaat het om een verbetering van bijna € 1,9 miljoen. Ook de opening van de grondexploitatie Zwemmerslaan (geraamd resultaat € 1,0 miljoen) draagt bij aan de verbetering op portefeuilleniveau.

De verslechtingen in het geraamd resultaat voor DSK en de Entree hebben te maken met de tussentijdse winstnemingen. Door al een deel van de winst te nemen, pakt de geraamd nog te nemen winst lager uit. Bij de Entree is het een gedeeltelijke oorzaak, bij DSK zelfs volledig. Bij de andere grondexploitaties die een verslechting van het geraamd resultaat laten zien, is de verandering relatief beperkt.

Het totaal geraamd resultaat van de grondexploitaties is nog steeds negatief. Het negatieve resultaat is verbeterd van bijna € 13,6 miljoen tot € 9,2 miljoen. Hierbij mag worden aangetekend dat de voorbije twee jaar bijna € 21 miljoen aan tussentijdse winstnemingen heeft plaatsgevonden.

Resultaat grondexploitaties (NCW) en ontwikkeling verliesvoorziening (negatief = opbrengst)	NCW 1 jan 2018	Verlies voorziening 1 jan 2018	Mutatie NCW 2019	NCW 1 jan 2019	Verlies voorziening 1 jan 2019	Mutatie verliesvoorziening 2019	Naposten	Verliesvoor ziening 1 jan 2019 zonder naposten	Mutatie verliesvoor ziening zonder naposten
Centrum									
163 Raaks 3de fase	-2.433		-48	-2.481					
Subtotaal	-2.433		-48	-2.481					
Noord									
017 Ripperda	-59		39	-21					
079 Deliterrein	365	365	155	520	520	-155		520	-155
157 Badmintonpad	2.712	2.712	-24	2.689	2.689	24		2.689	24
Subtotaal	3.018	3.077	170	3.188	3.209	-131		3.209	-131
Oost									
005 Waarderpolder Noordkop	4.606	4.606	-1.828	2.778	2.778	1.828	-26	2.752	1.854
010 Waarderpolder Minckelersweg e.o.	-546		24	-522					
091 DSK	-526		120	-406					
115 Waarderpolder Laan van Decima	-519		-172	-691					
142 Slachthuisterrein	-1.204		-1.900	-3.104					
159 Scheepmakerskwartier fase 2	377	377	136	514	514	-136		514	-136
Subtotaal	2.189	4.984	-3.619	-1.430	3.292	1.691	-26	3.266	1.717
Schalkwijk									
036 Schalkwijk Europawijk-Zuid	-39		34	-4					
037,162 Schalkwijk Entree Oost en West	-960		861	-98					
042 Schalkwijk Aziëweg	7.363	7.363	202	7.566	7.566	-202	-15	7.551	-187
043 Schalkwijk Meerwijk-Centrum	6.424	6.424	59	6.483	6.483	-59		6.483	-59
161 Schalkstad Florida,Andal,Nice	-137		-508	-644					
164 Poort van Boerhave	-1.821		-390	-2.211					
165 Zwemmerslaan			-1.006	-1.006					
Subtotaal	10.831	13.787	-747	10.084	14.048	-261	-15	14.033	-246
Totaal	13.605	21.848	-4.245	9.361	20.549	1.299	-41	20.508	1.340

5.2 Stadsdeel Oost

Waarderpolder Noordkop



Ruimtelijke analyse

Onder Waarderpolder Noordkop wordt het gebied ten noorden van de A. Hofmanweg en ten oosten van de Oude Waarderweg bedoeld. In het betreffende gebied is de laatste jaren geïnvesteerd in het bouwrijp maken van grotere kavels met het doel om bedrijven de ruimte te geven om zich in Haarlem te vestigen.

Status

In 2018 is een aantal kavels in de Noordkop uitgegeven. Er is een aantal relatief kleinere kavels verkocht langs de nieuwe ontsluitingsweg in de Noordkop. Deze weg is ook in 2018 gerealiseerd. Daarnaast zijn grotere kavels verkocht of is de verkoop in voorbereiding. De keuze om te differentiëren in het aanbod lijkt zijn vruchten af te werpen. Langs de ontsluitingsweg is ruimte voor relatief kleinere kavels. Elders in de Noordkop bestaat het aanbod juist uit relatief grote kavels. Het voordeel van de verkoop van grote kavels is dat minder courante hoeken kunnen worden meeverkocht. Bij een fijnmazige verkaveling is dat moeilijker (o.a. ontsluiting op kavelniveau) en ontstaat er de kans dat deze niet of voor een lager tarief moeten worden verkocht. Met dit risico werd rekening gehouden in de grondexploitatie, maar dat risico is grotendeels geschrapt. De verwachting is namelijk dat ook in 2018 en 2019 enkele relatief grote kavels kunnen worden verkocht. De tarieven zijn gebaseerd op de vastgestelde Nota grondprijnsbeleid 2018. Al met al zijn er enkele positieve ontwikkelingen die ertoe leiden dat het geraamde resultaat verbetert.

Boekwaarde

1-1-2018 : 11,33 miljoen

31-12-2018 : 10,16 miljoen

De boekwaarde is afgenomen. Dit is te danken aan de verkopen die in 2018 hebben plaatsgevonden. De opbrengsten die deze verkopen genereerden waren groter dan de gerealiseerde kosten. De belangrijkste kostenpost was de bijdrage aan de Industriehavenbrug.

Financieel resultaat

MPG 2018 : 4,61 miljoen tekort (1-1-2018)

MPG 2019 : 2,75 miljoen tekort (1-1-2019)

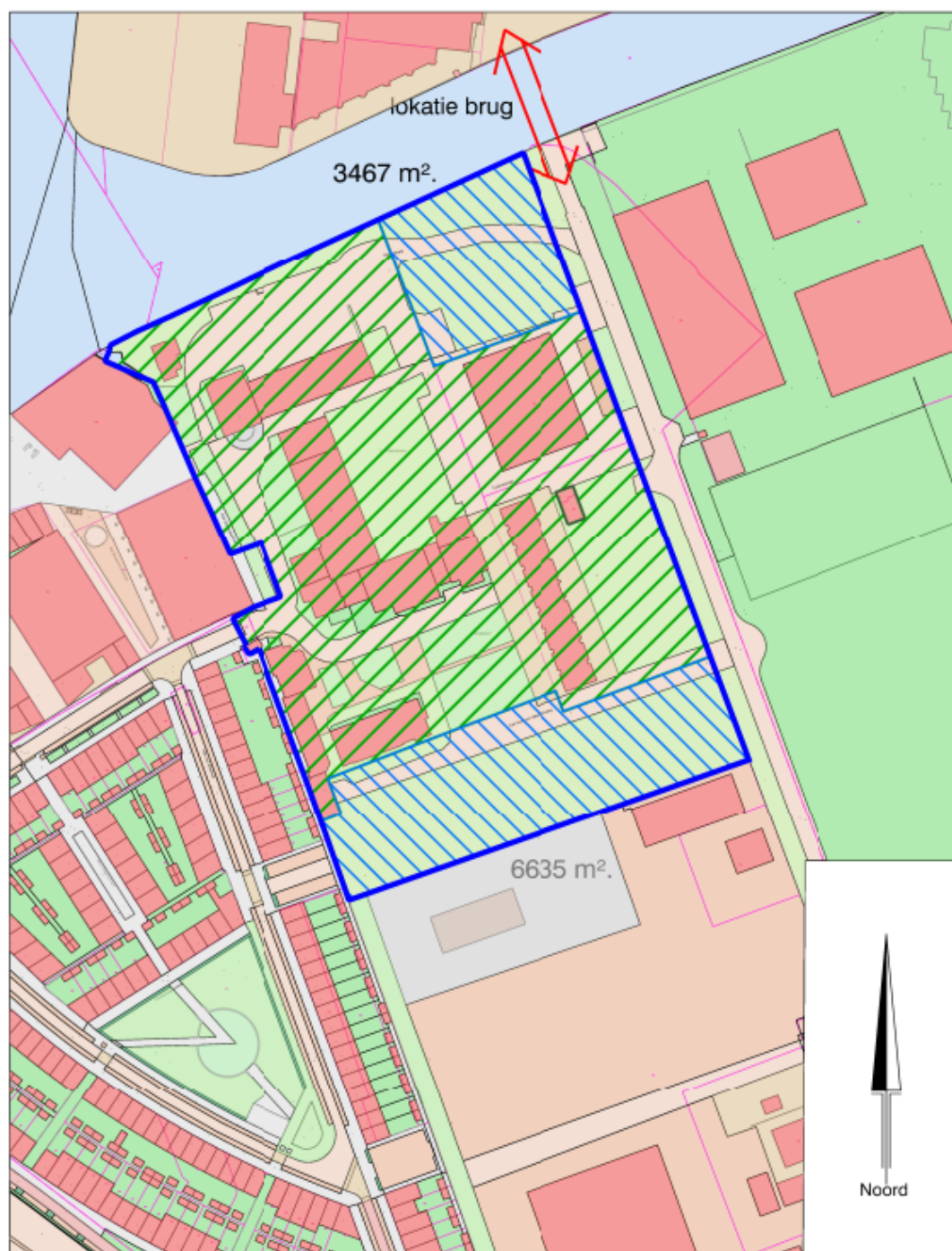
Eindwaarde : 3,01 miljoen tekort (31-12-2022)

Het geraamde resultaat op netto contante waarde is verbeterd. Er liggen verschillende oorzaken aan ten grondslag. Verkopen hebben plaatsgevonden voor hogere tarieven dan in de grondexploitatie was opgenomen. Daarnaast zijn voor de toekomstige grondopbrengsten de tarieven gebaseerd op de Nota Grondprijnsbeleid 2018. Deze tarieven zijn ook hoger dan was opgenomen in de grondexploitatie. Er zijn relatief veel ruime kavels verkocht en in verkoop, hierdoor neemt het zogenaamde snijverlies af. Ook zijn opbrengsten eerder binnengekomen dan was aangenomen. Dat leidt tot een rentevoordeel.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Uitgeefbare grond voor bedrijfsdoeleinden (circa 4,5 ha), aanleg nieuwe infrastructuur (wegen, fietspad) en een watergang.

Waarderpolder Minckelersweg e.o.



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Grondexploitatie:
Waarderpolder: Minckelersweg.



Exploitatiegebied.
ca. 35350m².



Uitgeefbaar, ca. 10100m².



Reeds uitgegeven / optie
ca. 25175m².



Haarlem

Schaal 1 : 2000

Datum 31-12-2016

Get. EW

Tekening nummer: 16542

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

*

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

*

 Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Deze grondexploitatie omvat het gebied aan de zuidwestkant van de Waarderpolder. Onderdeel hiervan is het project Haarlemmer Stroom waar meerderde kavels al langer geleden zijn verkocht. Twee van de verkochte kavels zijn nooit afgenomen door de toenmalige ontwikkelaar.

Status

Er is een nieuwe partij die de herontwikkeling van het terrein met monumentaal vastgoed heeft overgenomen.. De initiatiefnemer heeft aangegeven een integraal plan te willen ontwikkelen, waarbij ook de twee niet-geleverde percelen worden meegenomen. De gemeente staat hier welwillend tegenover, omdat ook de gemeente inziet dat er een unieke kans is om een impuls te geven aan de ontwikkeling van het gebied. De gemeente heeft een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over de renovatie van het monumentale vastgoed. Ook is in de overeenkomst afgesproken dat deze partij een optie kan krijgen op de gemeentelijke gronden.

Boekwaarde

1-1-2018 : 0,61 miljoen

31-12-2018 : 1,07 miljoen

De boekwaarde is toegenomen. Dit heeft vooral te maken met bijdrage aan de Industriehavenbrug. Verder zijn er ambtelijke kosten die gemoeid zijn gegaan met het opstellen van de overeenkomsten, het begeleiden van de renovatie en meedenken over de planvorming.

Financieel resultaat

MPG 2018 : 0,55 miljoen opbrengst (1-1-2018)

MPG 2019 : 0,52 miljoen opbrengst (1-1-2018)

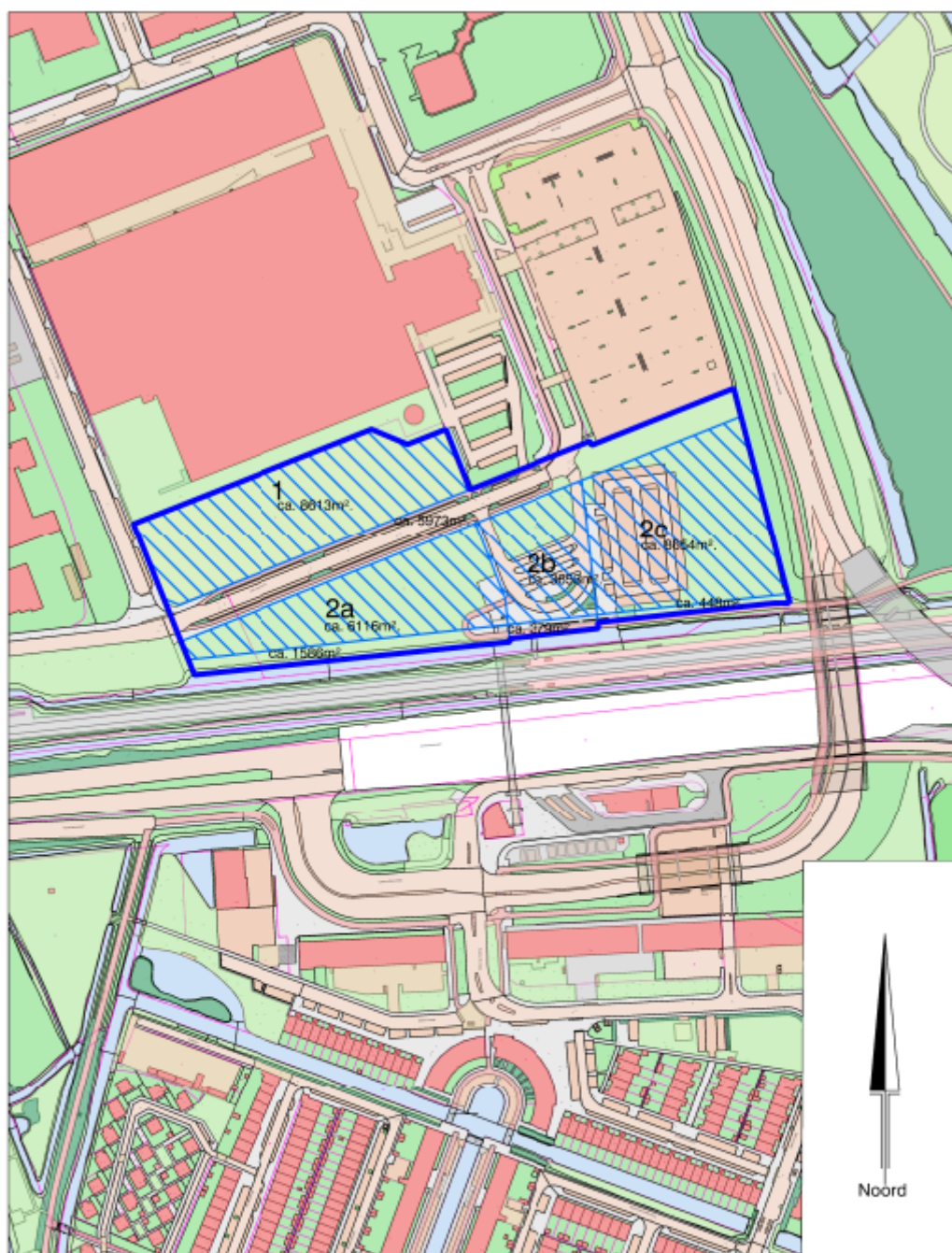
Eindwaarde : 0,56 miljoen opbrengst (31-12-2022)

Het geraamde resultaat van de grondexploitatie is op contante waarde vrijwel onveranderd.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Herontwikkeling van het voormalige Nieuwe Energie-terrein. Dit gaat onder de noemer Haarlemmer Stroom.

Waarderpolder Laan van Decima



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Grondexploitatie:
Waarderpolder Laan van Decima



Exploitatiegebied,
ca. 35425m².



Uitgeefbaar, ca. 27037m².



Reeds uitgegeven / optie



Openbare ruimte, ca. 8386m².



Schaal 1 : 3000

Datum 31-12-2016

Get. EW

Tekening nummer: 16544

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Cia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Deze locatie is gelegen bij station Spaarnwoude aan de noordzijde van het spoor en ten zuiden van de IKEA. Het gebied is op regionaal schaalniveau goed ontsloten. Het ligt op betrekkelijk kleine reisafstand van Amsterdam en luchthaven Schiphol. Het huidige bestemmingsplan laat diverse functies toe. Denk hierbij aan kantoren, hotels en bedrijvigheid.

Status

Deze locatie biedt talloze mogelijkheden. De grondexploitatie is echter strikt gebaseerd op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De ontwikkeling van het gebied zou op basis van het bestemmingsplan theoretisch spoedig kunnen starten. Op basis van deze uitgangspunten wordt nog steeds een positief resultaat voorzien. In de grondexploitatie is gekozen voor een combinatie van functies waaraan momenteel marktbehoefte is. De opgenomen metrages in de grondexploitaties zijn beperkter dan waar het bestemmingsplan ruimte voor biedt. Dit heeft voornamelijk te maken met de parkeeropgave die gemoeid gaat met de realisatie van het programma.

Medio 2015 heeft er een marktconsultatie plaatsgevonden waarbij ruim 10 marktpartijen hun visie hebben gegeven op de ontwikkelmogelijkheden voor deze locatie. Er is duidelijk geworden dat diverse partijen veel interesse in de locatie hebben. Dit betreft zowel eindgebruikers als ontwikkelaars. Ook de raad is meegenomen in de ontwikkeling van de locatie. Zij hebben echter nog geen nadere besluitvorming over de locatie genomen. In het najaar van 2017 en begin 2018 hebben zogenaamde Alliantiegesprekken plaatsgevonden. Deze Alliantiegesprekken worden gevoerd door een reeks van belanghebbenden in het gebied. Uit deze gesprekken is naar voren gekomen dat de functie wonen binnen het gebied Oostpoort niet uitgesloten is. Hierover is een Alliantiepact gesloten.

In 2018 en begin 2019 zijn zogenaamde ronde tafel-gesprekken gevoerd. Verdeeld over verschillende thematafels wordt gewerkt aan een nieuwe identiteit en de ruimtelijke vertaling van die identiteit. Er is een tussenbalans opgesteld dat de opmaat is naar een ontwikkelstrategie voor Oostpoort. Daarbij is de scope breder dan het grondexploitatiegebied.

De grondexploitatie kent een hoge boekwaarde. Zo lang uitgifte van gronden uitblijft, wordt de grondexploitatie in ieder geval belast met de rentelasten. De inhoud van het Alliantiepact en de nog op te stellen ontwikkelstrategie maakt het minder waarschijnlijk dat op korte termijn grond verkocht. Het is waarschijnlijker dat de toegestane functies op latere termijn gerealiseerd gaan worden of dat de beoogde planologische functies worden aangepast.

Boekwaarde

1-1-2018 : 5,15 miljoen

31-12-2018: : 5,39 miljoen

De boekwaarde van deze grondexploitatie is met ruim € 0,2 miljoen toegenomen. De stijging wordt grotendeels veroorzaakt door rentelasten. Voor de aankomende jaren wordt dan ook een verdere stijging van de boekwaarde voorzien. Pas na verkoop van gronden zal de boekwaarde afnemen.

Financieel resultaat

MPG 2018 : 0,52 miljoen opbrengst (1-1-2018)

MPG 2019 : 0,69 miljoen opbrengst (1-1-2019)

Eindwaarde : 0,76 miljoen opbrengst (31-12-2022)

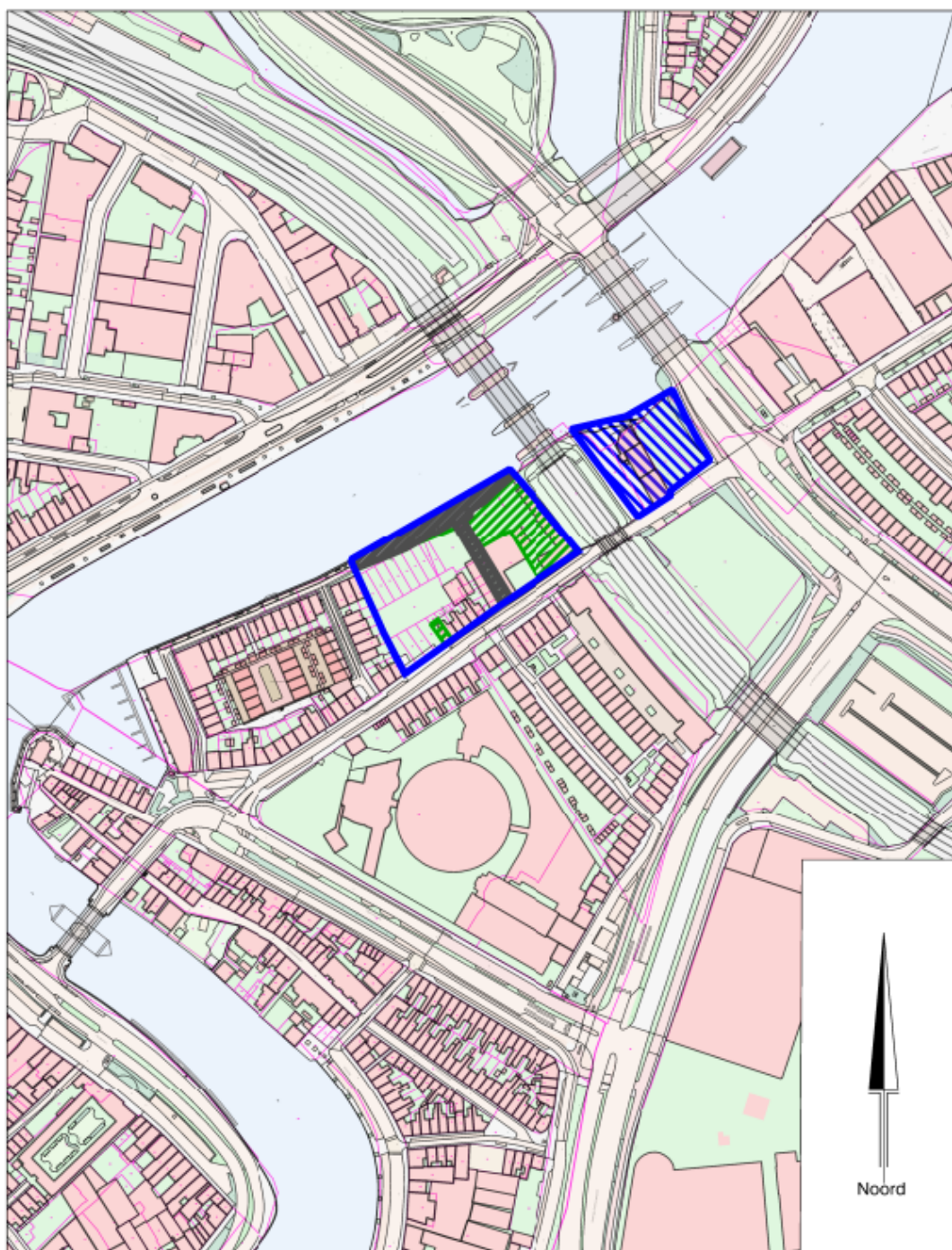
Het geraamde resultaat van de grondexploitatie is toegenomen. Dit heeft vooral te maken met de toename van de grondprijzen voor de functies die in het bestemmingsplan zijn opgenomen en waarop de grondexploitatie gebaseerd is. Naast toename van de grondprijzen zijn ook hogere uitvoeringskosten opgenomen. Per saldo levert dit altijd een verbetering van het geraamde resultaat op.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Het beoogde kwantitatieve resultaat is een gefaseerde ontwikkeling in het kader van een stedelijk knooppunt rondom het station Spaarnwoude. Uitgeefbare grond voor commerciële doeleinden o.a. kantoren en de aanleg van openbare ruimte. Voor de functie wonen is de deur nog niet definitief gesloten, hoewel deze planologisch (nog) niet is toegestaan.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Masterplan Spoorzone	Initiatiefase	230/2003	2003 216066
Stedenbouwkundigplan Oostpoort	Definitiefase	nv	
Projectplan Oostpoort fase 2	Definitiefase	92/2008	2008 92881
Vaststelling visie Oostradiaal	Definitiefase	2010/185290	2010 412430

Scheepmakerskwartier fase 2



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Grondexploitatie:
Scheepmakerskwartier fase 2 -var01-



Exploitatiegebied,
ca. 9590m².



Uitgeefbaar, ca. 2675m².



Reeds uitgegeven / optie
ca. 1577m².



Openbare ruimte, ca. 1135m².



Schaal 1 : 3000

Datum 26-10-2017

Get. EW

Tekening nummer: 17467

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Da@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project beoogt de transformatie van het gebied tussen de Harmenjansweg en het Spaarne tot een woningbouwgebied.

Status

Fase 2 is verdeeld in 2 delen. Voor fase 2a is een realisatieovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar. De omgevingsvergunning voor fase 2a is in 2016 onherroepelijk geworden. In fase 2b is in 2016 een participatietraject opgestart om omwonenden te laten meedenken over het ontwerp van fase 2b. De door hen ingediende zienswijzen zijn zodanig in het ontwerp meegenomen, dat de zienswijzen tegen het plan zijn ingetrokken. Tegen de aangevraagde omgevingsvergunning is dan ook geen bezwaar aangetekend. De omgevingsvergunning is in oktober 2017 afgegeven en de woningen zijn in verkoop gegaan. Oplevering van dit deel wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2020.

De Drijfriemenfabriek maakt onderdeel uit van de grondexploitatie. De verkoop wordt momenteel ter hand genomen. Er is 2016 gestart met de voorbereidingen om het gebouw te verkopen. De intentie was om het gebouw te tenderen. Later is aangegeven in de commissie dat er de voorkeur is om het gebouw aan de huidige gebruikers te verkopen. Andere gegadigden die binnen hetzelfde (functionele) kader het gebouw wensen te exploiteren, wordt een kans gegeven om mee te dingen. Verkoop wordt verwacht in 2019. De afsluiting van de grondexploitatie wordt dan ook eind 2019 verwacht.

Boekwaarde

1-1-2018 : 0,60 miljoen

31-12-2018 : 0,68 miljoen

De boekwaarde is toegenomen als gevolg van ambtelijke kosten en rentelasten.

Financieel resultaat

MPG 2018 : 0,38 miljoen tekort (1-1-2018)

MPG 2019 : 0,51 miljoen tekort (1-1-2019)

Eindwaarde : 0,52 miljoen tekort (31-12-2018)

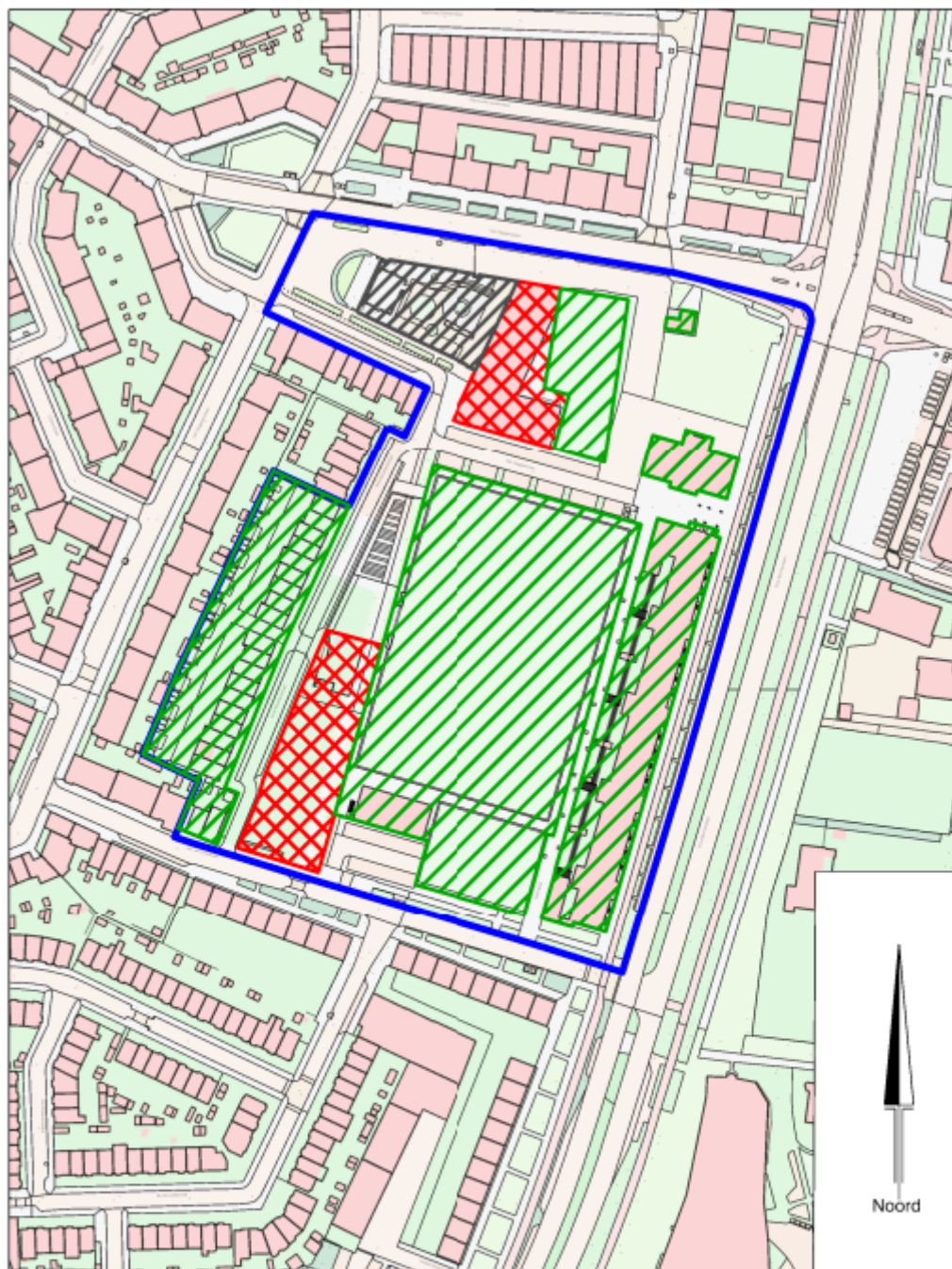
Het geraamde resultaat van het Scheepmakerskwartier Fase 2 is verslechterd. Het tekort loopt op tot € 0,52 miljoen. De kosten om het pand verkoopklaar te krijgen zijn toegenomen. Het gaat om zowel uitvoeringskosten rond het pand als de begeleidingskosten van de verkoop.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

De realisatie van een gefaseerde ontwikkeling van circa 150 woningen en een stadshaven met nautische faciliteiten.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Financiering voorbereidingskosten (haalbaarheidsfase) project Scheepmakerskwartier	Initiatieffase	160/2006	2006 245551
Deels opheffen voorkeursrecht Scheepmakerskwartier	Initiatieffase	208/2007	2007 209929

Scheepmakerskwartier: planontwikkeling en krediet 2008	Ontwerpfase	014/2008	2008 6418
Masterplan Scheepmakerskwartier: keuze havenvariant	Ontwerpfase	013/2009	2009 6503
Aanvullend krediet	Ontwerpfase	2009/97093	2009 97093
Optimalisatie project Scheepmakerskwartier (incl. krediet aanvraag)	Ontwerpfase	2010 140564	2010 359430
Vaststellen masterplan + Realisatie overeenkomst met de Principaal	Ontwerpfase	2011 215932	2011 386770
Collegebesluit Inrichtingsplan Scheepmakerskwartier fase 1	Realisatie fase		2014/371487
Collegebesluit Intentie Overeenkomst Scheepmakerskwartier II	Initiatieffase		2014/352982



Data Informatie en Analyse

Grondexploitatie:
DSK



Exploitatiegebied.
ca. 41441m².



Reeds uitgegeven / optie
ca. 20128m².



Vrijgestelde prestatie, ca. 3655m².



Plein, semi openbaar, ca. 1351m².



Openbare ruimte, ca. 16307m².



**Gemeente
Haarlem**

Schaal 1 : 3000 Datum 13-03-2018 Get. EW Tekening nummer: 18067

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het DSK terrein is gelegen in Parkwijk. Het project is gesplitst in drie deelplannen. Het eerste gebied omvat grofweg het voetbalveld, het clubhuis en de woningbouw langs de Prins Bernhardlaan. Het tweede deelplan ligt op het van Zeggelenplein en betreft onder andere de nieuwe (brede) MLK-school en de Hildebrand school en de bouw van 13 woningen. Het derde deelplan betreft de sloop van de oude MLK-school, de nieuwbouw van grondgebonden woningen en de speeltuin Haarlem Oost.

Status

Het project DSK bestaat uit drie delen.

- DSK 1: De bouw van 142 woningen, 395 m² kantoor, clubhuis en de aanleg van het voetbalveld. Deze fase is afgerond
- DSK 2: De brede school, inclusief de peuterspeelzaal en de gymzaal is gerealiseerd. Start bouw van 13 eengezinswoningen wordt verwacht in 2019. Herinrichting en vergroening van de openbare ruimte zal gefaseerd plaatsvinden.
- DSK 3: De realisatie van 21 eengezinswoningen, de speeltuinaccommodatie en de inrichting van de openbare ruimte is afgerond.

Boekwaarde

01-01-2018 : -/- 1,12 miljoen (positief)

31-12-2018 : 1,04 miljoen

De boekwaarde is opgelopen door de terugkoop van de kavel DSK 2 en een tussentijdse winstneming conform de BBV.

Financieel resultaat

MPG 2018 : 0,53 miljoen opbrengst (1-1-2018)

MPG 2019 : 0,41 miljoen opbrengst (1-1-2019)

Eindwaarde : 0,42 miljoen opbrengst (31-12-2020)

Het resultaat van de grondexploitatie is gewijzigd door de tussentijdse winstneming en hogere kosten voor het woonrijp maken (groenimpuls). Met de minnelijke terugkoop van de bouwkaavel DSK 2 zijn juridische kosten uitgebleven en is de vertraging in het project beperkt tot ruim een jaar. De looptijd van de grondexploitatie is daarom met twee jaar verlengd. De grond is met een hogere verkoopopbrengst verkocht aan een ander ontwikkelaar. Naar verwachting zal de bouw van de woningen starten in 2019.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

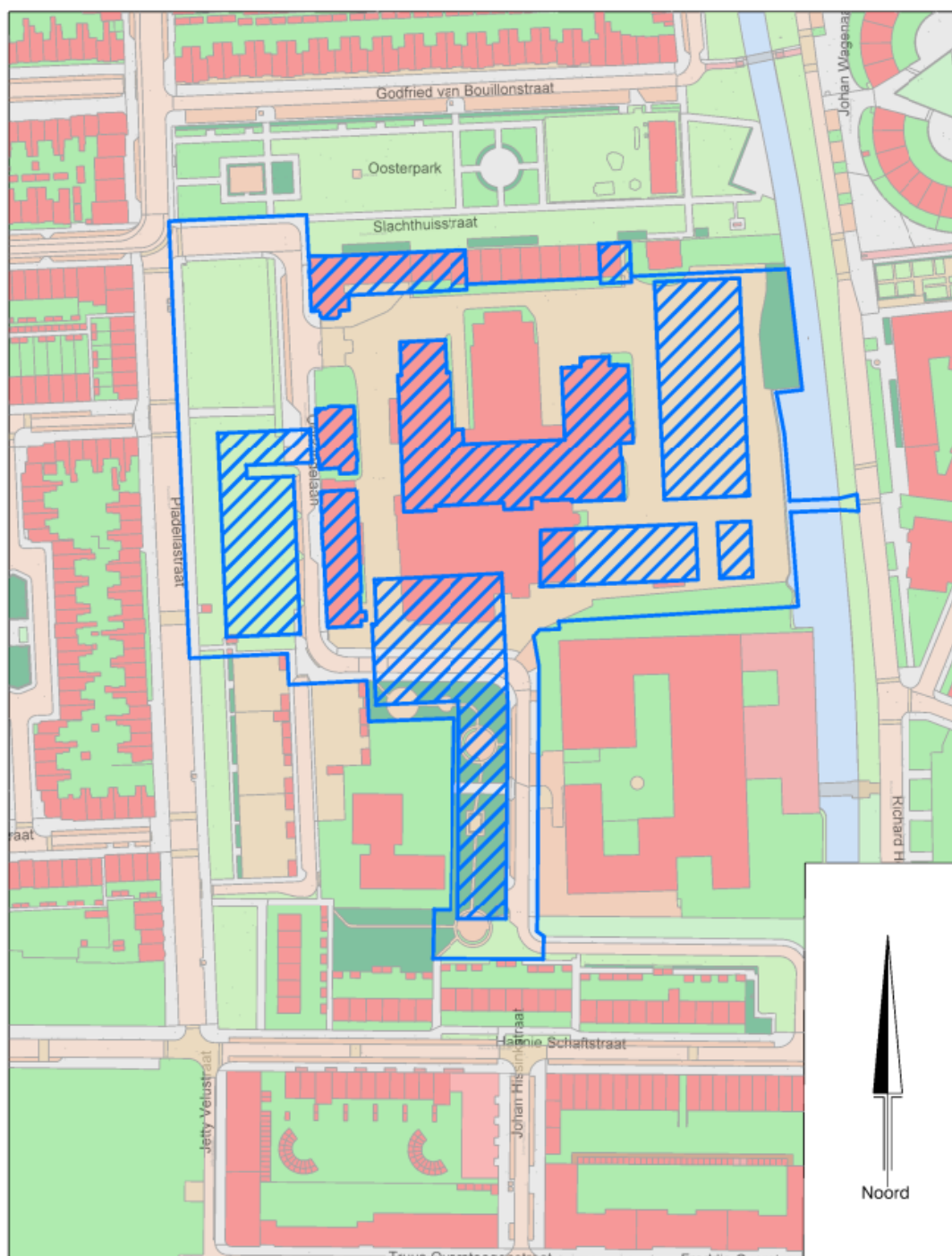
DSK 1: 142 woningen (appartementen, maisonnettes en dak woningen) 395 m² kantoor, accommodatie en voetbalveld DSK.

DSK 2: Brede school inclusief de peuterspeelzaal en gymzaal
12 eengezinswoningen

DSK 3: 21 eengezinswoningen, de speeltuin accommodatie

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Krediet "Wonen rond DSK" (deelplan 1)	Realisatiefase	2006/237	2006 245721
Aanvullend krediet DSK, bouwkosten DSK, clubhuis en plankosten	Realisatiefase	2008/172	2008 165056
Aanvullende kredietaanvraag haalbaarheidsstudie DSK II + kredietaanvraag SPvE DSK III	Definitiefase	2009/092	2009 104759
Haalbaarheidsstudie DSK II en DSK III	Definitiefase	2010/215560	2011 7659
Criteria voor ruimtelijke kwaliteit DSK II en III			2013 8456
Vaststelling definitief ontwerp (school)plein DSK II.	Ontwerpfase	2012/475497	2013 17419
Toestemming onderhandse verkoop DSK 3	Realisatiefase		2015/70293
Verkoop kavel DSK 2	Realisatiefase	2017/162445	2013 17419
Vaststellingsovereenkomst DSK II		2018/140691	

Slachthuisterrein



Data Informatie en Analyse

Grondexploitatie:
Slachthuisterrein.

-  Exploitatiegebied
+/- 36.100 m²
-  Uitgeefbaar
+/- 14.900 m²



Schaal 1 : 3000 Datum 09-03-2018 Get. EW Tekening nummer: 18066

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem

*

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

*

 Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het voormalig slachthuis is een ensemble van karakteristieke monumentale gebouwen waar vroeger vlees verwerkt werd. Het terrein is gelegen in de Slachthuisbuurt. Centraal op het terrein staat een grote centrale slachthal. Daarnaast is er een directeurswoning, een administratiekantoor en de stallen die tot gemeentelijk monument zijn verklaard. De gronden zijn door de gemeente verworven met als doel een kwalitatief hoogwaardig gebied rond het slachthuis inclusief de Oorkondelaanzone te realiseren. Dit met behoud en restauratie van de monumentale bebouwing. Bij de restauratie en herontwikkeling van het slachthuis wordt uitgegaan van creatieve bedrijvigheid, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en horeca, met daarom heen gegroepeerd woningbouw. In de slachthuishal zal een popcentrum gevestigd worden.

Status

In 2017 is de aanbesteding voorbereid. De voorbereiding heeft relatief veel tijd in beslag genomen als gevolg van de onzekerheid over de vestiging van een popcentrum. Een deel van de slachthuishal blijft in gemeentelijk eigendom en zal het popcentrum. Daarbij is een krediet vrijgemaakt voor de renovatie van dat deel van de hal en een inbouwpakket om daadwerkelijk een popcentrum te huisvesten. Het krediet gaat overigens buiten de grondexploitatie om. Dit is conform BBV-regelgeving. In 2018 heeft de selectie en gunning plaatsgevonden. Er zijn vijf partijen geselecteerd. Zij zijn in de gelegenheid gesteld om plannen uit te werken en in te schrijven. Uiteindelijk heeft één partij een geldige inschrijving gedaan. Zij hebben een plan en een grondbod ingediend die (ruimschoots) voldoen aan de criteria. Begin 2019 hebben zij de optieovereenkomst getekend en zullen zij de optievergoeding betalen. Vanaf ondertekening van de optieovereenkomst hebben zij 15 maanden om de plannen nader uit te werken. Hierna vindt levering van de grond plaats, tenzij ze ervoor kiezen om het plan niet uit te voeren. In ieder geval zal deze partij de realisatie van het popcentrum ter hand nemen. De verwachting is dat ze daarmee eind 2019 in uitvoering gaan.

Boekwaarde

1-1-2018 : 2,18 miljoen

31-12-2018 : 2,49 miljoen

De boekwaarde van de grondexploitatie is toegenomen. De toename is voornamelijk veroorzaakt door de begeleiding van de aanbesteding en uitvoering van diverse werkzaamheden in de monumentale gebouwen. De werkzaamheden hebben waarschijnlijk bijgedragen aan een betere risicoinschatting voor de inschrijvende partij. Mogelijk heeft dit ook een positief effect gehad op de hoogte van het grondbod.

Financieel resultaat

MPG 2018 : 1,20 miljoen opbrengst (1-1-2018)

MPG 2019 : 3,10 miljoen opbrengst (1-1-2019)

Eindwaarde : 3,43 miljoen opbrengst (31-12-2023)

Het geraamde resultaat is verbeterd. Het gaat om een toename van circa € 1,9 miljoen op netto contante waarde. De belangrijkste redenen zijn de lagere raming van kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein. De ontwikkelaar heeft een plan gepresenteerd

dat (ruim) voldoet aan de gemeentelijke inrichtingseisen. Het bedrag dat ze hiervoor wensen te krijgen, is lager dan was opgenomen in de grondexploitatie. Het gaat om ongeveer € 1,3 miljoen. Het grondbod dat de ontwikkelaar heeft ingediend was bijna € 0,6 miljoen hoger dan het minimum grondbod dat werd gevraagd. Ook dit heeft tot een voordeel voor de grondexploitatie geleid.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Bij de restauratie van het slachthuis wordt uitgegaan van creatieve bedrijvigheid, sociaal-maatschappelijke voorzieningen waaronder een popcentrum en horeca.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Be BIS nr.sluit	BIS nr.
Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt	initiatief		2005 239370
Uitgangspunten ontwikkeling Slachthuisterrein	definitie		2011 139227
Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein	ontwerp		2012 284277
Erfpachtbeëindiging Slachthuisterrein	ontwerp		2012 481866

5.3 Stadsdeel Schalkwijk

Europawijk-Zuid



Ruimtelijke analyse

Het project Europawijk-Zuid ligt tussen het Engelandpark, de Italiëlaan en de Europaweg in Schalkwijk en bestaat uit diverse deelprojecten (sloop/nieuwbouw en herinrichting van het openbaar gebied).

Status

Ymere, Pré Wonen en de gemeente hebben de Samenwerkingsovereenkomst Europawijk-Zuid afgesloten om de herstructureringsopgave op basis van de Toekomstvisie Europawijk Zuid te realiseren. Verder is in het Wijkcontract Europawijk 2008-2010 door het gemeentebestuur, de corporaties en (onder andere) de wijkraad afgesproken om de regie op de veiligheid en de leefbaarheid te vergroten. Onder de naam IVOREZ (Integrale Vernieuwing Openbare Ruimte Europawijk-Zuid) is de openbare ruimte in Europawijk-Zuid vernieuwd. Daarbij is ook de openbare ruimte tussen de transformatiegebieden, de Europavaart en het Heempark meegenomen.

Binnen de grondexploitatie Europawijk-Zuid is er nog één actueel project, de zelfbouwlocatie Stockholmstraat.

Afgeronde projecten

Brusselstraat	: Turks ouderencentrum.
Athenestraat	: 27 woningen.
Rome/Warschastraat	: 34 woningen.
Laan van Berlijn	: 48 woningen en kantoorruimte.
Italiëlaan	: 84 woningen
Openbare ruimte	: openbare ruimte rondom de projecten

Actueel project

De grond van de zelfbouwlocatie Stockholmstraat is gegund aan een bouwgroep. Er zullen 8 woningen gebouwd worden.

Boekwaarde

1-1-2018	: -/- 0,31 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)
1-1-2019	: 0,37 miljoen

Geen inkomsten gerealiseerd, wel kosten gemaakt (woonrijp maken).

Financieel resultaat

MPG 2018	: 0,04 miljoen opbrengst (1-1-2018)
MPG 2019	: 0,04 miljoen opbrengst (1-1-2019)

Eindwaarde : 0,05 miljoen opbrengst (31-12-2020)

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Vastgoedlocatie	Aant. woningen sloop	Aant. woningen nieuwbouw
Italiëlaan (Blokken 1 t/m 4)	105	84
Brusselstraat (Blok 6)	0	8
Brusselstraat TOC (Blok 7) is gerealiseerd	5	30
Brusselstraat (Blok 8)	15	18

Athenestraat (Blok 10)	15	27
Romestraat (Blok 11), stil gelegd	0	²⁾
Romestraat/Warschaustraat (Blok 12)	49	36
Laan van Berlijn (Blok 14)	0	48

Openbare ruimte:

Herprofilering Laan van Angers

Aanleg 3 langzaam verkeersroutes door de wijk

Herinrichting openbare ruimte rond vastgoedprojecten

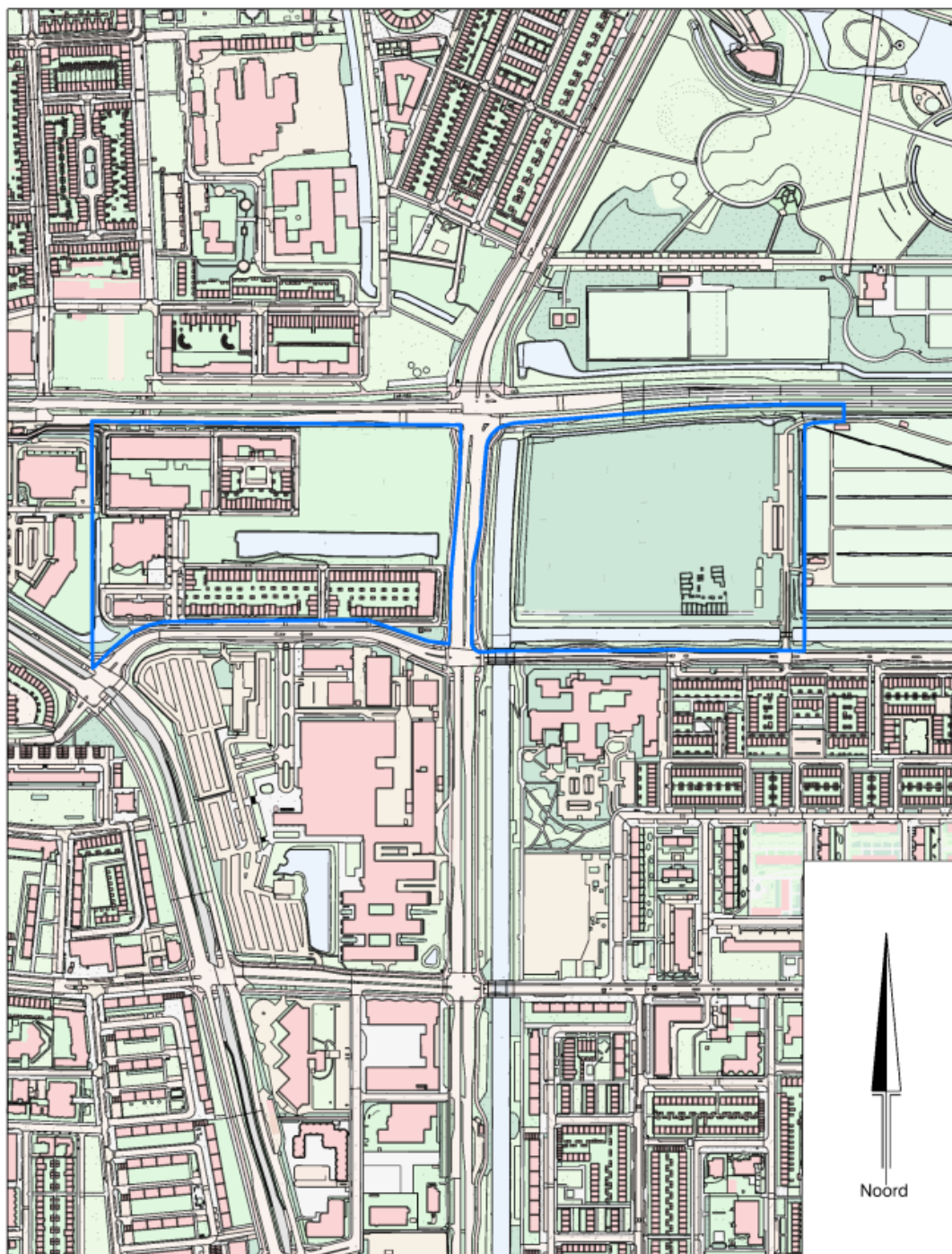
Bijdrage aan Engelandlaan, inrichting 30 km-gebied

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

Op de genoemde locaties is woningbouw voor verschillende doelgroepen gerealiseerd. Deze ontwikkelingen passen binnen de doelstelling van het gebiedsprogramma Schalkwijk.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Vorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+	Initiatiefase	105/2001	2001 189654
Vorbereidingskrediet project herontwikkeling Europawijk-Zuid	Vorbereidingsfase	240/2002	2002 183649
B&W Nota: Actualisatie raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken	Definitiefase	916/2006	2007 110550
Vaststelling grondexploitatie en kredietaanvraag Europawijk-Zuid	Definitiefase	184/2006	2006 246035
Kredietverlening Impulsgelden Europawijk-Zuid en terugtrekken bouwplannen voor Brusselstraat en Athenestraat	Uitvoeringsfase	082/2008	2008 87226
Uitvoeringskrediet Europawijk 2000-2010	Uitvoeringsfase	192/2008	2008 180639
Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk-Zuid; vrijgeven Voorlopig Ontwerp	Vorbereidingsfase		2009 89788
Vaststellen Definitief Ontwerp en aanvraag krediet "Integrale Vernieuwing Openbare Ruimte Europawijk-Zuid" (IVOREZ) fase I en II	Vorbereidings- en uitvoeringsfase		2009 199325
B&W Nota: Vaststellen definitief ontwerp (DO) een aanvraag krediet Fase III en IV Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk Zuid (IVOREZ)	Uitvoeringsfase		2010 166414
Kredietaanvraag Fase III en IV Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk Zuid (IVOREZ)	Uitvoeringsfase		2010 109940
B&W Nota: Vaststellen definitief ontwerp (DO) en kredietaanvraag Fase IIIa (Italiëlaan - Oost) en VII (Laan van Angers) Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk Zuid (IVOREZ)	Uitvoeringsfase		2011 102414
B&W Nota: Wijziging Definitief Ontwerp Wenenstraat	Uitvoeringsfase		2012 105052
Raad Vaststellen Stedenbouwkundige randvoorwaarden Italiëlaan	Vorbereidingsfase		2014 411629
B&W nota vrijgeven VO openbare ruimte IJlandpark	Vorbereidingsfase		2016 380400
B&W nota vaststellen DO openbare ruimte IJlandpark			

Entree



Data Informatie en Analyse

Exploitatiegebied:

Entree



Exploitatiegebied
opp= +/- 185.000 m²



**Gemeente
Haarlem**

Schaal 1 : 6000 Datum 23-02-2018 Get. EW Tekening nummer: 18038

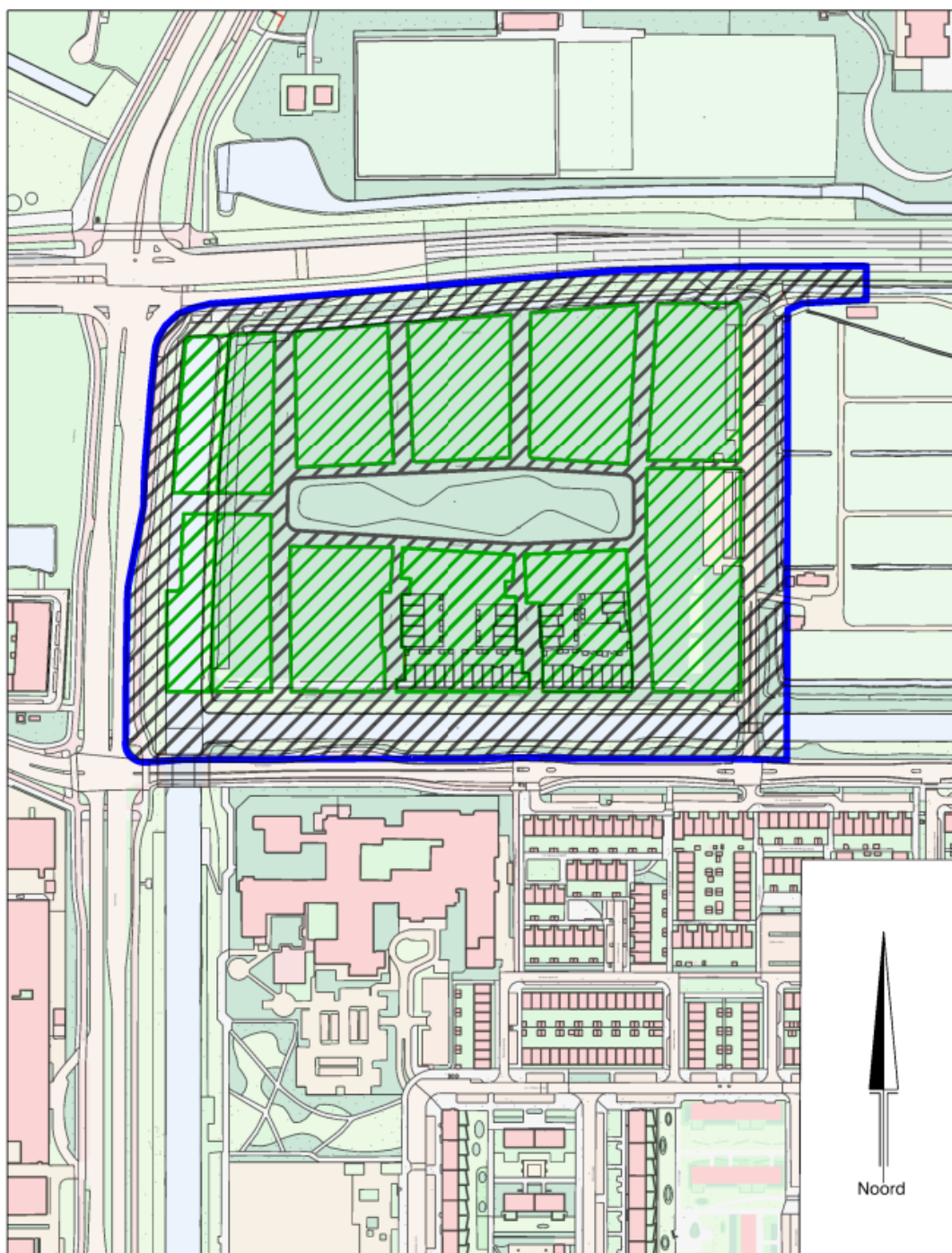
Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

*

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

*

 Dia@haarlem.nl



Data Informatie en Analyse

Grondexploitatie:
Entree Oost



Exploitatiegebied.
ca. 93855 m².



Reeds uitgegeven
ca. 46227 m².



Openbare ruimte is/wordt uitgegeven
ca. 40824 m²



Water, ca. 6804 m².



**Gemeente
Haarlem**

Schaal 1 : 3000

Datum 09-03-2018

Get. EW

Tekening nummer: 18064

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

*

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

*



Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project 023 / De Entree is gelegen tussen de Schipholweg en de Boerhavelaan. Het totale plangebied beslaat circa 185.000 vierkante meter. Circa de helft hiervan wordt bebouwd, een derde deel wordt verhard en het resterende deel wordt ingericht met groen en water. De planontwikkeling omvat circa 790 woningen.

Status

Het project is verdeeld in een Oost- en West-fase. De grond voor de West-fase is in 2008 geleverd. Hier worden circa 290 woningen gebouwd. De grond voor de Oost-fase is in 2016 en 2017 geleverd. Hier worden circa 400 woningen gebouwd. Naar verwachting zullen de laatste woningen in 2023 worden opgeleverd. Het openbaar gebied wordt ingericht door de ontwikkelaar en per bouwphase terug geleverd aan de gemeente.

Boekwaarde Oost

1-1-2018 : 2,59 miljoen
1-1-2019 : 2,78 miljoen

Boekwaarde West

1-1-2018 : -/- 4,56 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)
1-1-2019 : -/- 4,19 miljoen

Risico's

Ten behoeve van de ontsluiting van deze nieuwe woonwijk er moeten er diverse aanvullende maatregelen in het openbaar gebied getroffen worden.

Financieel resultaat Oost

MPG 2018 : 3,34 miljoen tekort (1-1-2018)
MPG 2019 : 3,82 miljoen tekort (1-1-2019)

Eindwaarde : 3,97 miljoen tekort (31-12-2020)

De gemeente heeft een inspanningsverplichting voor verlaging van de snelheid op de Schipholweg, naast de woonwijk Entree Oost. Hiertoe is een aanvullende raming opgenomen in de grondexploitatie.

Financieel resultaat West

MPG 2018 : 4,30 miljoen opbrengst (1-1-2018)
MPG 2019 : 3,92 miljoen opbrengst (1-1-2019)

Eindwaarde : 4,07 miljoen opbrengst (31-12-2020)

Conform de aangescherpte regelgeving van het BBV (besluit begroting en verantwoording) heeft er een tussentijdse winstneming uit de grondexploitatie plaatsgevonden. Hierdoor is het positieve resultaat van de grondexploitatie verminderd.

Financieel resultaat totaal

MPG 2018 : 0,96 miljoen opbrengst (1-1-2018)
MPG 2019 : 0,10 miljoen opbrengst (1-1-2019)

Eindwaarde : 0,10 miljoen opbrengst (31-12-2020)

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

In het totale plan worden totaal circa 790 woningen gebouwd, waarvan circa 145 woningen in het sociale segment.

Woningbouw West

W2 : 22 woningen en zorghotel St. Jacob (gereed)
W3 : 87 woningen (incl. 45 sociale huur) (gereed 2019)
W4 : 101 woningen (gereed 2019)
W5 : 40 appartementen (gereed)
W6 : 26 woningen (gereed 2019)
W7 : 47 woningen (gereed)
W8 : 53 woningen (gereed)

Woningbouw Oost

O1 : 56 woningen (in aanbouw)
O2 : 47 woningen (start bouw 2019)
O3 : 47 woningen (start bouw 2019)
O4 : 49 woningen (start bouw 2020)
O5 : 49 woningen (start bouw 2022)
O6 : 45 woningen (in aanbouw)
O7 : 23 woningen (gereed)
O8 : 26 woningen (gereed)
O9 : 22 woningen (gereed)
O10 : 38 woningen (start bouw 2023)

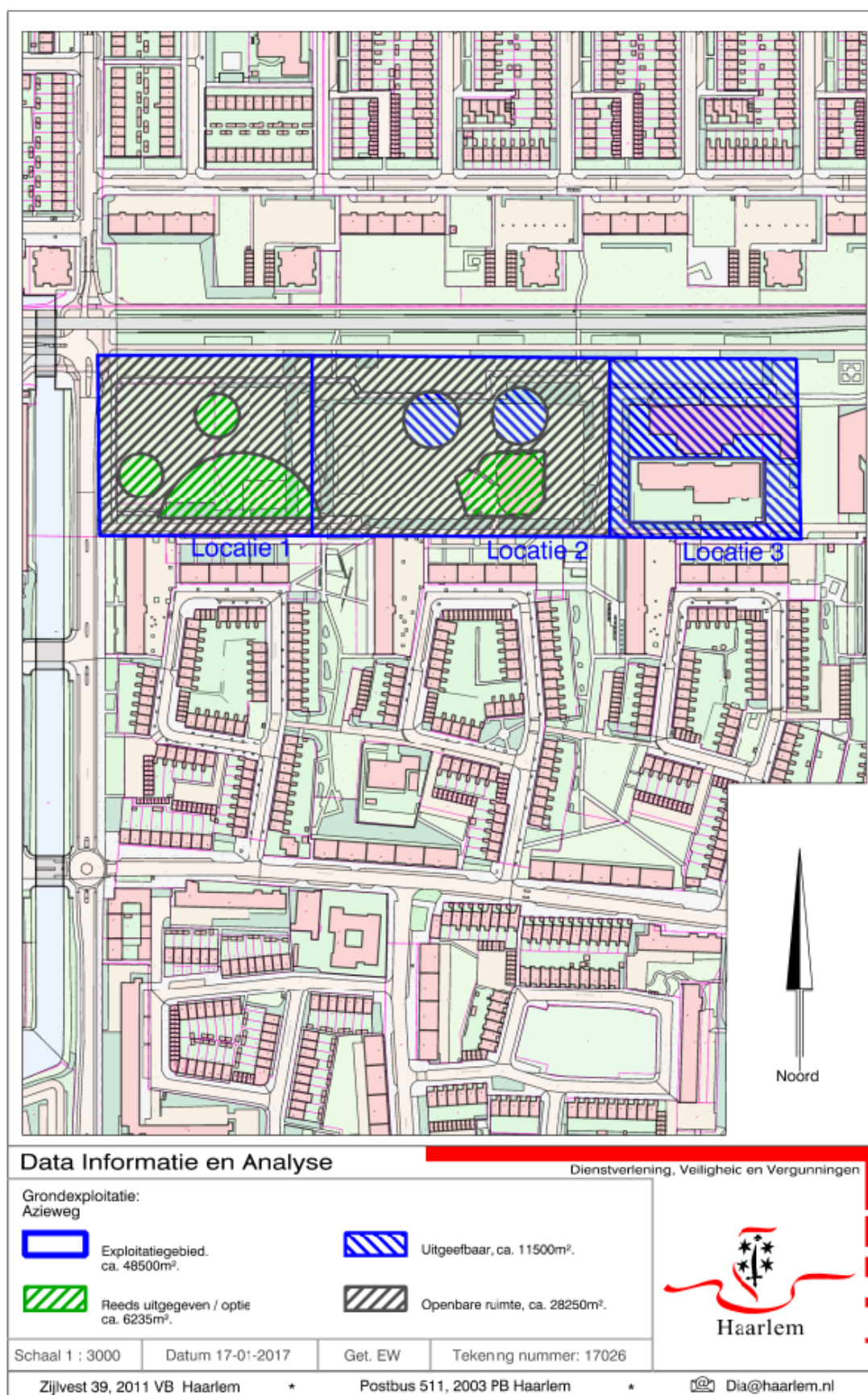
Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

Op de genoemde locaties wordt woningbouw voor verschillende doelgroepen gerealiseerd. Deze ontwikkelingen passen binnen de doelstelling van het gebiedsprogramma Schalkwijk.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Schipholweg e.o.: deelplan Noordstrook Schalkwijk, Topsport- en evenementenhal		CB	1999 221340
Startnotitie en eerste aanpak Noordstrook Schalkwijk	Vorbereidingsfase	CB	2000 186141
Grondexploitaties/voorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+	Definitie- en vorbereidingsfase	105/2001	2001 189654
Uitvoeringskrediet bouwrijp maken westelijk 023 Haarlem	Realisatiefase	176/2004	2004 218308
Projectopdracht initiatieffase twee nieuwe VMBO-scholen	Initiatieffase	243/2004	2004 218472
Masterplan 023 Haarlem definitief	Ontwerpfase	196/2005	2005 240104
Vaststellen Voorlopig Ontwerp en kredietaanvraag herinrichting Nol Houtkamp sportcomplex	Ontwerpfase	168/2006	2006 245624
Koopovereenkomst tussen de gemeente Haarlem en de ontwikkelmaatschappij 023 Haarlem C.V.		242/2007	2007 227049

Vaststelling bestemmingsplan "Haarlem 023"		2009 /186957	2009 186957
Uitvoeringskrediet 2010-2012 project 023 Haarlem		2010/ 380596	2010 380596
Aanvullende koopovereenkomst Entree			2014 93972
Aanvullende koopovereenkomst Entree			2014 93972
Masterplan Entree Oost	Ontwerpfase	2015/61034	
Bestemmingsplan Entree Oost		2015/457478	
Allonge op 'Aanvullende afspraken over koopovereenkomst Entree'		2016/ 49548	
Grondverkoop Entree Oost aan OC 023		2016/ 46482	
Vaststellen DO openbare ruimte fase 1 Entree Oost		2016/ 340606	

Aziëweg



Ruimtelijke analyse

Het project Aziëweg is gelegen in Schalkwijk tussen de Aziëweg en het Spijkerboorpad. Het plangebied beslaat 48.500 vierkante meter, waarvan circa de helft wordt aangelegd als openbaar park. De ambitie in dit project is de realisatie van 'Parels in het groen', een combinatie van bijzondere architectuur voor vijf woontorens in een hoogwaardige parkomgeving. Het park zal als groene verbinding tussen Boerhaavewijk, Meerwijk, Schalkstad en Poelpolder gaan functioneren.

Status

De bouw van drie woontorens is inmiddels afgerond. Meerhove van Stichting Sint Jacob bevat 96 woningen (zorg), Twister en Tango bevatten totaal 122 woningen. De eerste fase van het park is aangelegd. De grond voor de laatste twee woontorens is verkocht. De aanvraag omgevingsvergunning wordt in 2019 verwacht. De grond wordt geleverd na afgifte omgevingsvergunning.

Boekwaarde

1-1-2018 : 7,83 miljoen tekort

31-12-2018 : 8,73 miljoen tekort

Financieel resultaat

MPG 2018 : 7,36 miljoen tekort (1-1-2018)

MPG 2019 : 7,55 miljoen tekort (1-1-2019)

Eindwaarde : 8,03 miljoen tekort (31-12-2020)

Door hoogconjunctuur zijn de kosten voor het park hoger dan geraamd was.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

- Ruim 230 appartementen in het sociale, middeldure en dure segment.
- Een woon-zorgcomplex van 96 wooneenheden.
- Een nieuw park rondom de nieuwbouw.

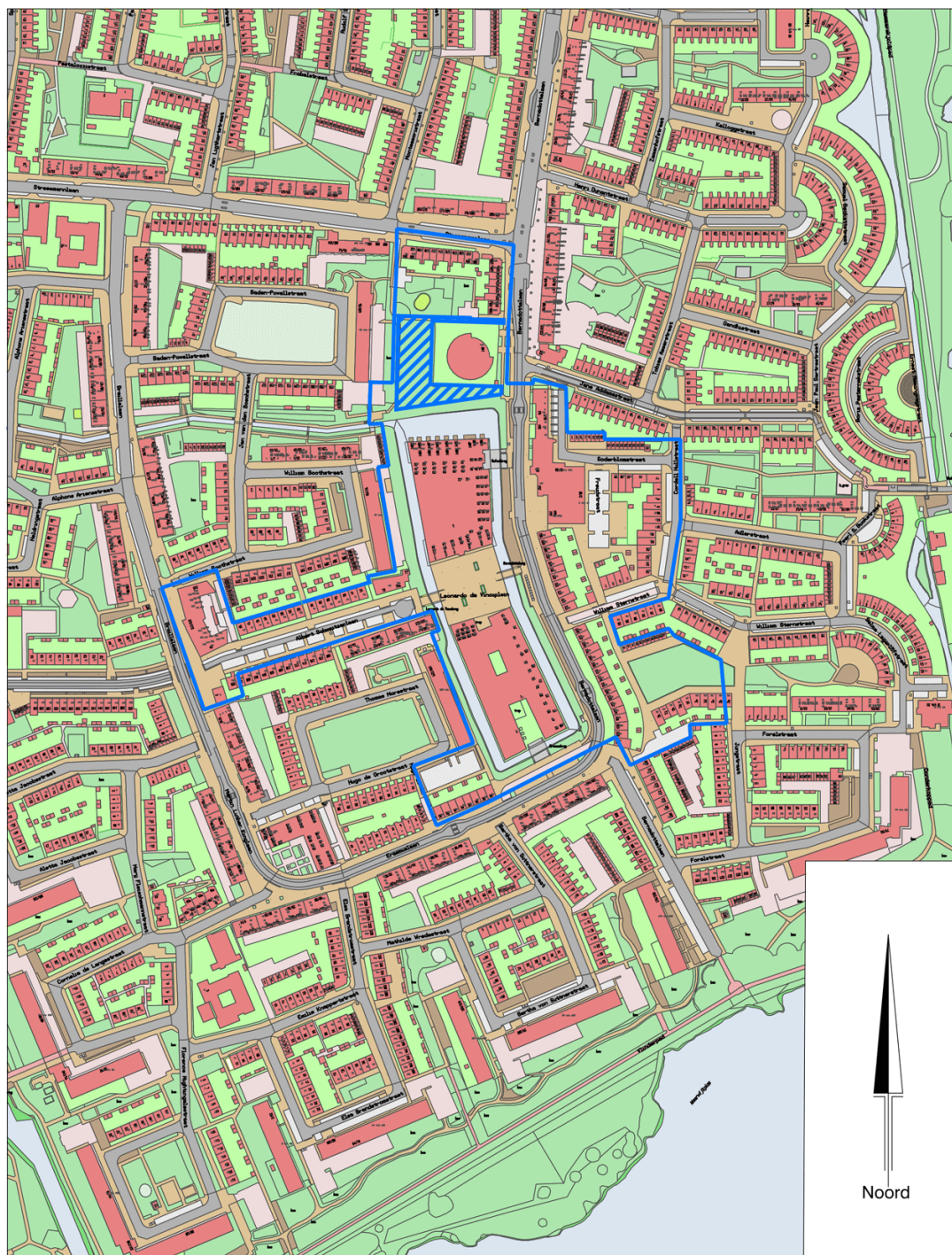
Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

In dit project wordt een gevarieerd woonprogramma met onder andere zorg op maat gerealiseerd. De ontwikkeling past binnen het gebiedsprogramma Schalkwijk.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Vorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+		105/2001	2001 189654
Kredietaanvraag aankoop Briandlaan 1		180/2002	2002 183651
Grondexploitatie Aziëweg gestart, VTU	Definitiefase	255/2005	2005 240198
Kredietaanvraag Sloop Briandlaan 1, VTU		059/2007	2007 110769
Kredietaanvraag VTU	Ontwerpfase	159/2007	2007 158747

Kredietaanvraag Aziëweg, ontwerp fase 2	Ontwerpfase	100/2009	2009 104763
Aziëweg locatie 2, ontwikkeling zorg- en aanleunwoningen	Uitvoeringsfase		2012 168378
Verkoop grond Aziëweg tbv zorgwoningen	Uitvoeringsfase	2013/232996	
Verkoop grond Aziëweg tbv zorgwoningen	Uitvoeringsfase	2013/232996	
Verkoop grond Aziëweg tbv zorgwoningen	Uitvoeringsfase	2013/232996	
Grondverkoop locatie 1 Aziëweg	Uitvoeringsfase	2015/413435	
Verkoop kavels Aziëweg (3 en 4)	Uitvoeringsfase	2017/520968	

Meerwijk-Centrum



Data Informatie en Analyse

Meerwijk Centrum

-  Exploitatiegebied
opp= +/- 74.400 m²
-  Uitgeefbaar
opp= +/- 2.280 m²



Schaal 1 : 4000 Datum 01-03-2016 Get. EW Tekening nummer: 16122

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem *  Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project Meerwijk Centrum is gelegen in de wijk Meerwijk in Schalkwijk en bestaat uit diverse deelprojecten.

Status

De projecten zijn recent afgerond.

Afgeronde projecten

- Eiland Meerwijk Centrum: plein, parkeergarage, winkels, school, woningen.
- Woningbouw langs Bernadottelaan.
- Woningbouw achter Bernadottelaan.
- Woningbouw hoek Braillelaan/Albert Schweitzerlaan.
- Woningbouw (gebouw Loevestein, mede voor zorg Nieuw Unicum) bocht M.L. Kinglaan en Erasmuslaan.
- Reconstructie Albert Schweitzerlaan.
- Reconstructie Bernadottelaan.

Boekwaarde

1-1-2018 : 5,85 miljoen tekort

31-12-2018 : 6,36 miljoen tekort

De toename van de boekwaarde is het gevolg van rentelasten.

Financieel resultaat

MPG 2018 : 6,42 miljoen tekort (1-1-2018)

MPG 2019 : 6,48 miljoen tekort (1-1-2019)

Eindwaarde : 6,61 miljoen tekort (31-12-2019)

De eindwaarde van het project blijft nagenoeg gelijk.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Het beoogde eindresultaat van het project is:

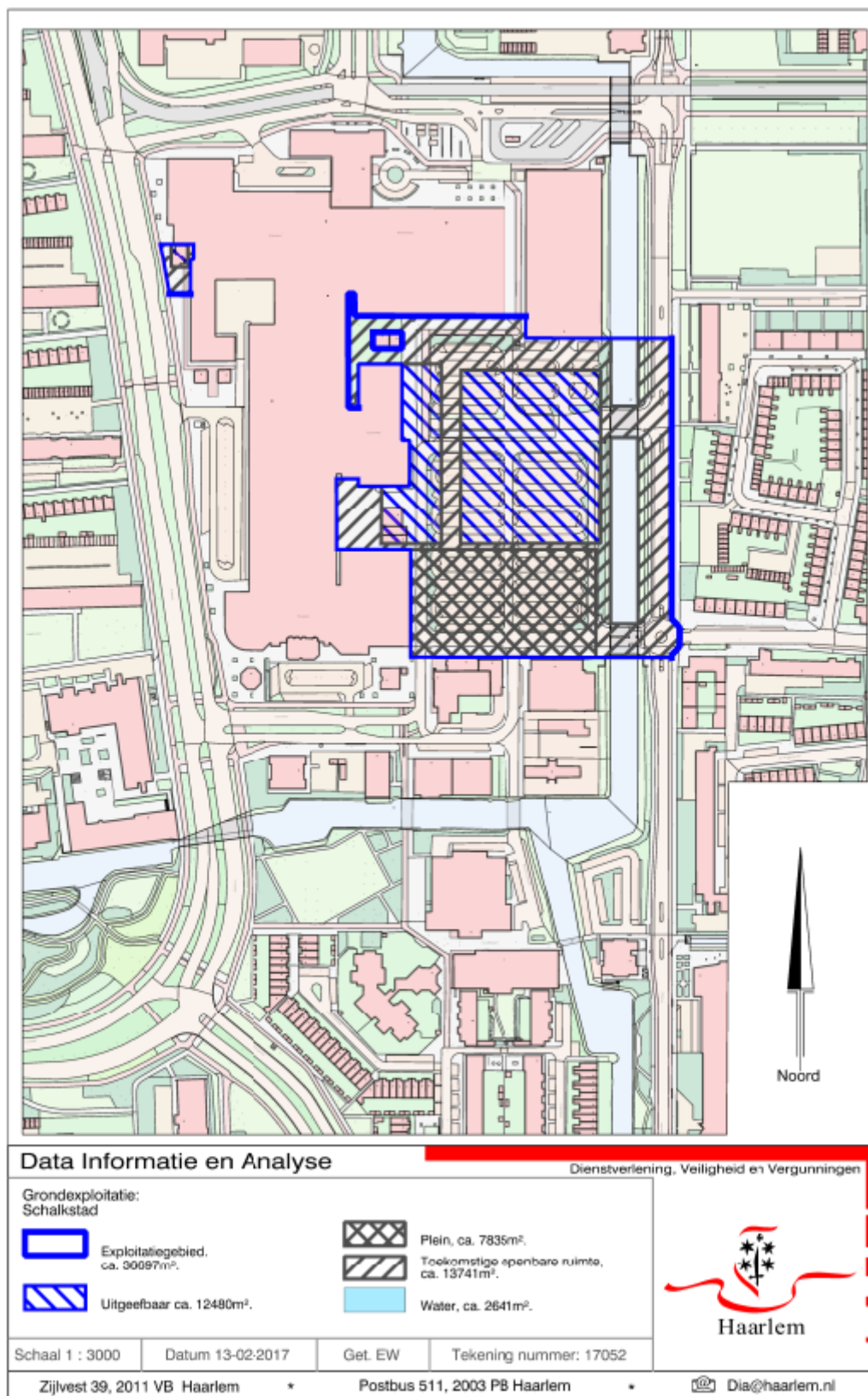
Woningbouw sociale huur	60 woningen
Woningbouw koop midden	85 woningen
Woningbouw koop duur	170 woningen
Woningbouw bijzondere projecten	138 woningen
Detailhandel (Vomar)	3.150 m2 bvo
Brede School, ontmoetingscentrum, kinderdagverblijf	3.050 m2 bvo

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

De bovengenoemde (gerealiseerde) projecten passen binnen de doelstelling van het gebiedsprogramma Schalkwijk.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Verwerving Schalkkerf	Initiatiefase	1999/279	1999 221546
Vorbereidingskrediet project Meerwijk- Centrum	Definitiefase	2000/110	2000 187191
Projectopdracht Meerwijk-Centrum	Vorbereidingsfase	2000/327	2000 186770
Vorbereidingskrediet voorlopige ontwerpfase project Meerwijk-Centrum	Ontwerpfase	2001/84	2001 189415
Intentieovereenkomsten project Meerwijk- Centrum	Vorbereidingsfase	2001/101	2001 189653
Vorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+	Vorbereidingsfase	105/2001	2001 189654
Verwerving W. Sternstraat 2	Vorbereidingsfase	2001/189	2001 189361
Beslisdocument start ontwerpfase Meerwijk- Centrum (incl. voorbereidingkrediet)	Ontwerpfase	2002/173	2002 182681
Vorbereidingskrediet project Meerwijk- Centrum	Vorbereidingsfase	2002/261	2002 183771
Aanvraag Uitvoeringskrediet Meerwijk- Centrum	Uitvoeringsfase	110/2004	2004 218523
Vaststelling bestemmingsplan Meerwijk- Centrum	Uitvoeringsfase	192/2004	2004 218309
Kredietaanvraag Meerwijk-Centrum 2005-2006	Uitvoeringsfase	005/2006	2006 240459
Kredietaanvraag Meerwijk-Centrum 2007-2008	Uitvoeringsfase	007/2007	2007 110713
Vaststellen kaders ontwikkeling Meerwijk Centrum locatie 1	Uitvoeringsfase	2015/198741	
Meerwijk Centrum Verkoop grond aan Ymere	Uitvoeringsfase	2016/68888	
Meerwijk Centrum Vrijgave VO voor inspraak	Uitvoeringsfase	2016/181547	

Stadsdeelhart Schalkstad



Ruimtelijke analyse

Het project Schalkstad heeft als doel om het winkelcentrum Schalkwijk om te vormen naar een kloppend stadsdeelhart. Op het parkeerterrein aan het Floridaplein/Californiëplein wordt een bouwblok toegevoegd met winkels, een parkeergarage en woningen. Aan de Nicepassage wordt winkeloppervlakte toegevoegd en een bioscoop. Ook aan de Andalusië zijde wordt winkeloppervlak toegevoegd.

Status

Het bestemmingsplan is in 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem. Hierop zijn zienswijzen en bezwaren ingediend bij de Raad van State. In 2016 heeft de Raad van State uitspraak gedaan. De RvS heeft op het punt van het parkeren een nadere uitleg gevraagd en bevolen een beleidsregel aan te passen. De gemeente Haarlem heeft dit inmiddels uitgevoerd. Hierop zijn geen ontvankelijke zienswijzen en bezwaren binnengekomen wat resulteert in een onherroepelijk bestemmingsplan voor Schalkstad.

Onderstaand wordt per ontwikkeling de status weergegeven:

Floridaplein:

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2016 besloten om te starten met de uitvoering en de aanbesteding van het bouwblok op het Floridaplein inclusief omliggende buitenruimte. Het betreft een Europese aanbesteding/tender. De selectiefase van de tender is afgerond, waarna drie marktpartijen in de gunningsfase het plan nader hebben uitgewerkt en een financieel bod hebben voorbereid. Het financieel bod is een saldobenadering van grondwaarde, bouwkosten parkeergarage en bouwkosten openbare ruimte.

Eén marktpartij heeft een ontvankelijke inschrijving gedaan voor realisatie van het bouwblok Floridaplein met inrichting openbare ruimte. De gemeente Haarlem heeft op 28 september 2017 een positief besluit genomen voor verkoop van de gronden voor de beoogde ontwikkeling aan deze marktpartij. De ontwikkeling omvat:

- Ontwikkelen en realisatie van circa 6.000 m2 retail/afzoomers/horeca.
- Ontwikkelen en realisatie van circa 155 appartementen, waarvan een deel in de zorg.
- Realisatie van een parkeergarage van 600 parkeerplaatsen.
- Ontwerp en inrichting van de openbare ruimte.

De bouw is met 6 maanden vertraagd. De bouw zal naar verwachting het tweede kwartaal gestart worden.

Nicepassage:

De ontwikkeling Nicepassage draagt bij aan het 'winkelrondje' in winkelcentrum Schalkstad. Enkele commerciële units met een achterzijde wordt uitgebreid waardoor er voorzijde ontstaat. Tevens wordt er een bioscoop gerealiseerd die bezoekers trekt naar het centrumgebied. De ontwikkeling omvat ruim 6.250 m2 commerciële ruimte. Voor deze ontwikkeling zijn reeds contractuele afspraken gemaakt. Deze worden vertaald in een grondtransactieovereenkomst.

De planning was dat de ontwikkelaar medio 2018 zou starten met de bouw van de bioscoop en de bouw van de commerciële ruimtes. De uitvoering is echter vertraagd wegens een de overname van de NH-bioscopen (beoogd bioscoopexploitant) door Kinopolis.

Dit heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerp en het koopcontract. Kinopolis wil in het tweede kwartaal van dit jaar starten met de bouw en begin 2020 open.

Andalusië

Ook aan de Andalusiëzijde wordt winkeloppervlakte toegevoegd met het doel om een 'trekker' te faciliteren waardoor er een aantrekkelijk winkelgebied ontstaat. Tevens wordt de openbare ruimte heringericht. De opbrengsten die gerealiseerd worden bij de ontwikkeling Floridaplein en Nicepassage worden ingezet om het de ontwikkeling Andalusië te realiseren. Ook deze ontwikkeling is vertraagd en er zijn nog geen nadere ontwikkelafspraken gemaakt.

Boekwaarde

1-1-2018 : 3,89 miljoen

31-12-2018 : 4,91 miljoen

De stijging van de boekwaarde wordt veroorzaakt door de start met het bouwrijp maken van het terrein, de verwerving van een aantal panden in de Nicepassage en de sloop van deze panden. Daarnaast zijn extra plankosten gemaakt. De bouw van het Floridablok is vertraagd, dit vergt extra overleg en inspanning om het project tot uitvoering te brengen. De uitvoering van de Nicepassage is eveneens vertraagd en voor de bioscoop is er een nieuwe ontwikkelaar exploitant (Kinopolis). Dit vergt extra kosten voor de contractvorming.

Financieel resultaat

MPG 2018 : 0,14 miljoen opbrengst (1-1-2018)

MPG 2019 : 0,64 miljoen opbrengst (1-1-2019)

Eindwaarde : 0,67 miljoen opbrengst (31-12-2020)

De opbrengst van de grondexploitatie is, ondanks de vertraging in de uitgifte van het Floridablok, toegenomen met circa € 0,50 miljoen als gevolg van een besparing op de plankosten en sloopkosten en het vervallen van een bijdrage aan parkeren.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

155 woningen (waarvan circa 66 zorgeenheden)

Twee supermarkten

Detailhandel

Een parkeergarage voor 600 plaatsen

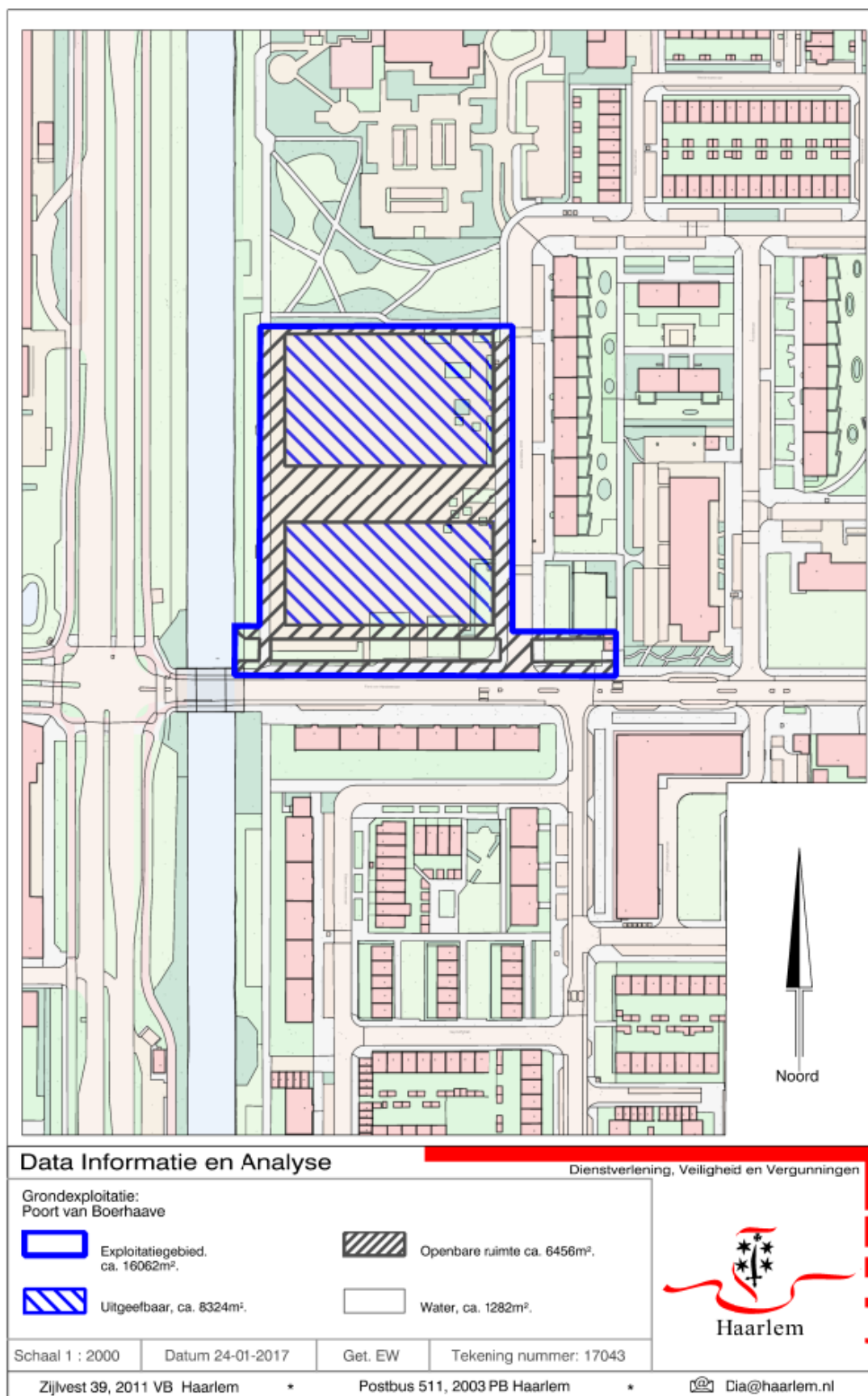
Horeca

Een bioscoop

Herinrichting buitenruimte

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Openen grondexploitatie Stadsdeelhart			2014/184918
Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase			2016/160736
Schalkstad, verkoop grond Floridaplein voor de ontwikkeling Schalkstad eerste fase.			2017/299688

Poort van Boerhaave



Ruimtelijke analyse

Het project Poort van Boerhaave (Damiatelocatie) ligt tussen de Amerikaweg / Boerhaavelaan / Louis Pasteurstraat en Floris van Adrichemlaan. Het plangebied beslaat 16.000 m², waarvan circa 8.300 m² bouwkvavel, circa 1.400 m² groen/water en circa 5.400 m² verharding. Op deze zichtlocatie zullen minimaal 132 duurzame woningen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht en wordt er water en een groene kade aangelegd.

Status

In november 2016 zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden goedgekeurd en is de grondexploitatie geopend. In 2017 heeft de aanbesteding voor de nieuwbouw plaatsgevonden. De ambitie voor dit project is een hoogwaardige entree naar de wijk te realiseren. In 2019 zal de ontwikkelaar de aanvraag omgevingsvergunning indienen. Start van de bouw wordt in 2019/2020 voorzien.

Boekwaarde

1-1-2018 : 0,28 miljoen tekort

31-12-2018 : 0,19 miljoen tekort

Er zijn kosten gemaakt (uren) en geringe inkomsten gerealiseerd.

Financieel resultaat

MPG 2018 : 1,82 miljoen opbrengst (1-1-2018)

MPG 2019 : 2,21 miljoen opbrengst (1-1-2019)

Eindwaarde : 2,35 miljoen opbrengst (31-12-2021)

De geraamde reserveringsvergoeding is toegevoegd aan de grondexploitatie.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Minimaal 132 woningen (middeldure en dure segment).

Minimaal 16 zelfbouwoningen (onderdeel van de 132 woningen).

Kleinschalige voorzieningen.

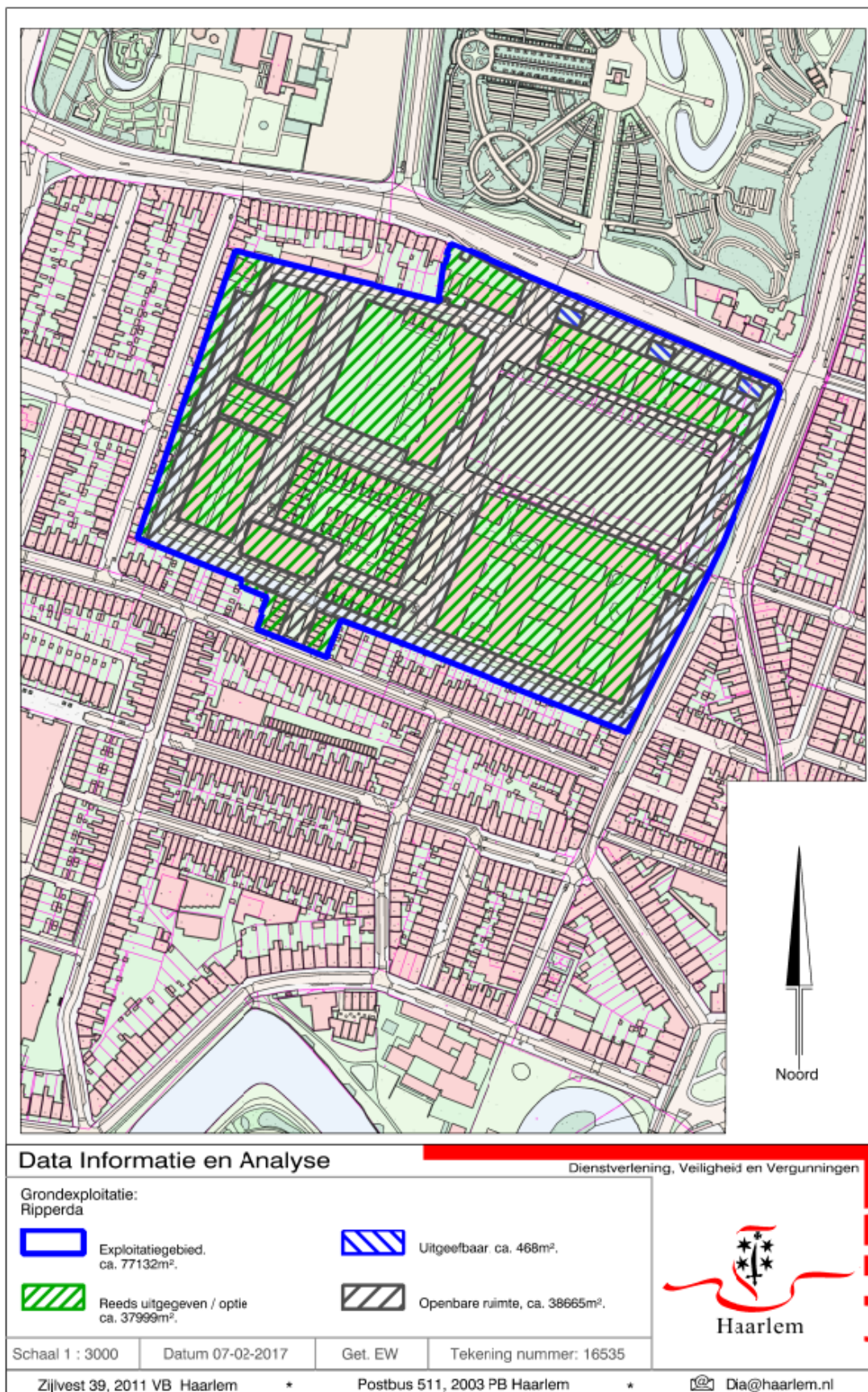
Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

- Woonvisie 'Haarlem: duurzaam ongedeelde woonstad' (2012/220951).
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012/192768).
- Kadernota Haarlem Duurzaam (2011/261872).

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Vaststelling projectopdracht	Initiatiefase		
Vaststellen stedenbouwkundige randvoorwaarden en openen grondexploitatie	Vorbereidingsfase	Raadsbesluit 17 november 2016	2016/330454
Vaststellen aanbestedingsdocumenten Poort van Boerhaave Damiatelocatie	Vorbereidingsfase	B&W besluit	2017/182010

5.4 Stadsdeel Noord

Ripperda



Ruimtelijke analyse

Het Ripperda-complex in Haarlem-Noord is een oud militair complex van circa 7,5 hectare gelegen tussen de Kleverlaan, Kennemerstraat, Saenredamstraat en Judith de Leysterstraat. De locatie wordt met onder andere behoud van de oudbouw, herontwikkeld tot een nieuwe woonwijk

Status

Het project voor de realisatie van 377 huur- en koopwoningen, een verpleeghuis, een kinderdagverblijf en commerciële ruimte bevindt zich in de afrondende fase. In het tweede kwartaal van 2018 zullen de 38 appartementen in het spiegelgebouw en de openbare ruimte opgeleverd worden. In 2018 is de herziening van de plannen voor de laatste woningen aan de Kleverlaan verder onderzocht. Naar verwachting wordt de grond in 2019 geleverd en kan er gestart worden met de bouw.

Boekwaarde

01-01-2018 : 0,21 miljoen

31-12-2018 : 0,35 miljoen

De boekwaarde is gestegen. Er zijn meer kosten gemaakt dan dat er opbrengsten gegenereerd zijn.

Financieel resultaat

MPG 2018 : 0,06 miljoen opbrengst (1-1-2018)

MPG 2019 : 0,02 miljoen opbrengst (1-1-2019)

Eindwaarde : 0,02 miljoen opbrengst (31-12-2019)

Het financieel eindresultaat van de grondexploitatie is gewijzigd door onvoorziene kosten in de openbare ruimte en het verlengen van de grondexploitatie met een jaar in verband met herziening van de plannen voor de A blokken.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Een verpleeghuis

Een kinderdagverblijf

Commerciële ruimten

Koopwoningen : 298 stuks

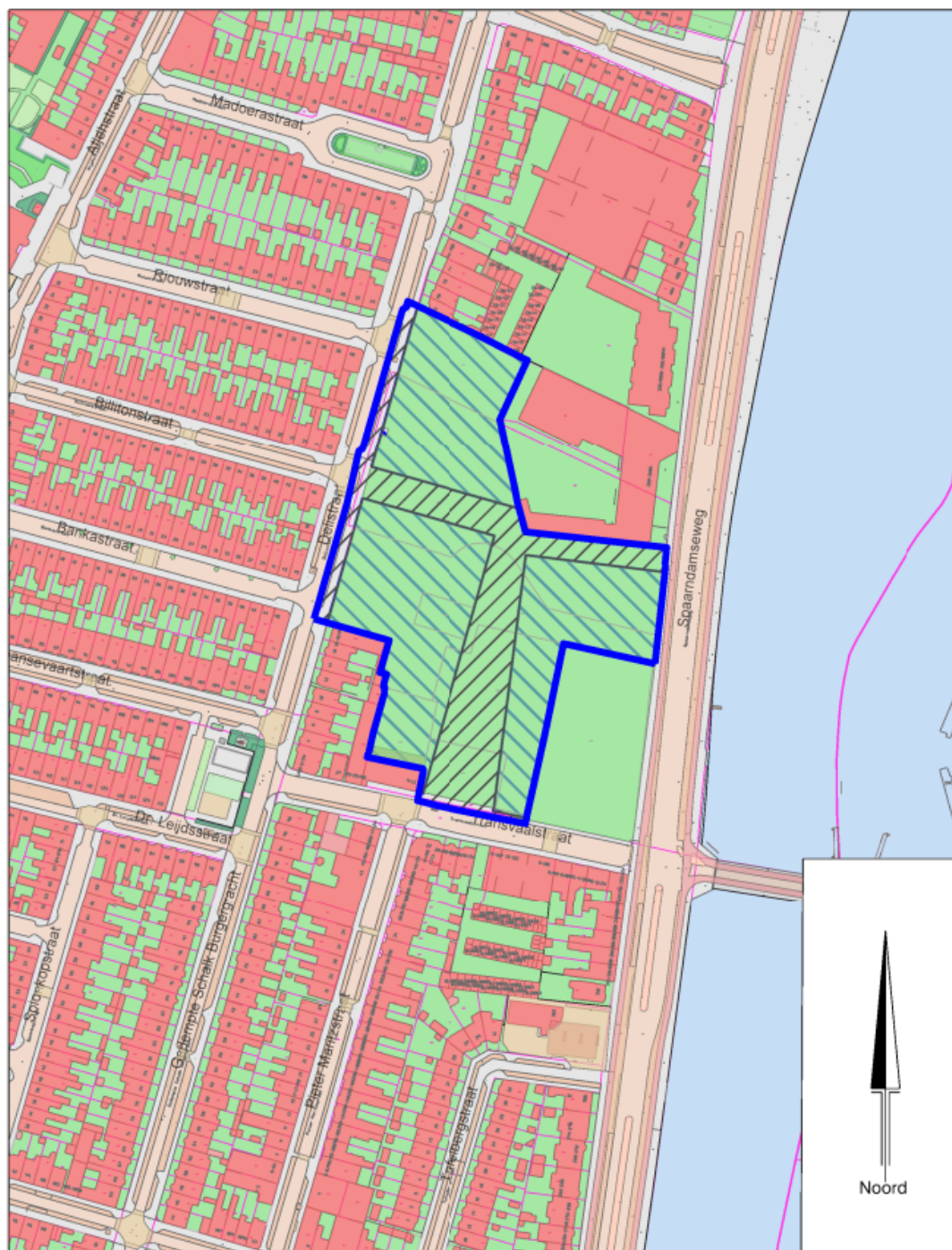
Huurwoningen : 79 stuks

Parkeergarage : 850 plaatsen

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Selectie projectontwikkelaar Ripperda		371/1999	1999 222145
Ontwikkelingsovereenkomst Ripperda		219/2000	2000 157651
Startdocument parkeergarage project Ripperda en aanvraag Voorbereidingskrediet parkeergarage	Initiatief	251/2001	2003 216149
Reconstructie Kleverlaan/Schoterweg	Realisatie	110/2003	2004 217994

Planontwikkeling en begeleiding realisatie Ripperda	Uitvoering	237/2004	2004 217994
Uitvoeringsbesluit parkeergarage Ripperda: financieel	Uitvoering	11/2004	2004 218553
Uitvoeringskrediet Ripperda 2005-2009	Realisatie	258/2005	2005 240232
Overeenkomsten Ripperda fase I aan Ontwikkelingscombinatie Ripperda Kazerne C.V. (OCR)	Uitvoering	181/2005	2005 198878
Verkoopovereenkomsten fase II Ripperda	Realisatie	128/2006	2006 246232
Definitief Ontwerp (DO) buitenruimte Ripperda	Ontwerp	183/2006	2006 246034
Verkoop hoofdgebouw Ripperda	Realisatie	122/2007	2007 111555
Instemming raad verkoopovereenkomst huurwoningen Ripperda blok J1, J2, C	Realisatie	16/2008	2007 215626
Uitvoeringskrediet Ripperda 2009-2012	Realisatie	50/2009	2009 54683
Uitvoeringskrediet Ripperda laatste fase	Realisatie	2010/377022	2010 412318
Verkoop laatste fase Ripperda	Realisatie	2012/47597	2012 357289
Bestuursrapportage 2013-2			2013 471067
Aanvullende overeenkomst inzake Fase 3 Ripperdaproject	Realisatie	2015/16336	

Deliterrein



Data Informatie en Analyse

Grondexploitatie:
Deliterrein



Exploitatiegebied,
ca. 12530m².



Uitgeefbaar,
ca. 8698m².



Openbare ruimte, ca. 3832m².



**Gemeente
Haarlem**

Schaal 1 : 3000

Datum 09-03-2018

Get. EW

Tekening nummer: 18069

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem

*

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

*

Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het Deliterrein (voormalig gasfabriekterrein) is een herontwikkelingslocatie in het kader van de stadsvernieuwing en is gelegen aan de Spaarndamseweg, Delistraat en de Transvaalstraat. Het terrein zal worden ontwikkeld tot woningbouw.

Status

Alle gronden zijn verworven. De opstallen zijn gesloopt en de sanering van het terrein is in 2014 afgerond

Eind 2013 heeft een zevental ontwikkelaars zich gemeld en op verzoek van de gemeente een visie op de herontwikkeling te geven intentieovereenkomst (IO) gesloten. Uiteindelijk is met een partij een intentieovereenkomst gesloten en zijn de ontwikkelmogelijkheden verder onderzocht. De verkoopovereenkomst is in het eerste kwartaal van 2018 ter goedkeuring aan het bestuur voorgelegd.

Bij de behandeling in de raad van 17 mei is een motie aangenomen, waarbij het college wordt opgedragen aan het programma 30% huurwoningen toe te voegen, waarvan de helft in de sociale huur. De besluitvorming over de verkoop van de grond is vervolgens opgeschort.

In combinatie met het voormalig Shellterrein kunnen er 131 woningen gerealiseerd worden.

Boekwaarde

1-1-2018 : 4,76 miljoen

31-12-2017 : 4,89 miljoen

Per saldo is de boekwaarde door de gemaakte plankosten en de oplopende kapitaallasten toegenomen.

Financieel resultaat

MPG 2017 : 0,36 miljoen tekort (1-1-2018)

MPG 2018 : 0,52 miljoen tekort (31-12-2018)

Eindwaarde : 0,55 miljoen tekort (31-12-2021)

Het verwachte eindresultaat is verslechterd. De kapitaallasten zijn hoger doordat de grondopbrengsten die in 2018 verwacht werden, nog niet zijn gerealiseerd.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Gemeentelijk deel (grondexploitatie) en Shellterrein (eigendom AM)

Eengezinswoningen : 41

Appartementen : 57

Stadswoningen : 33

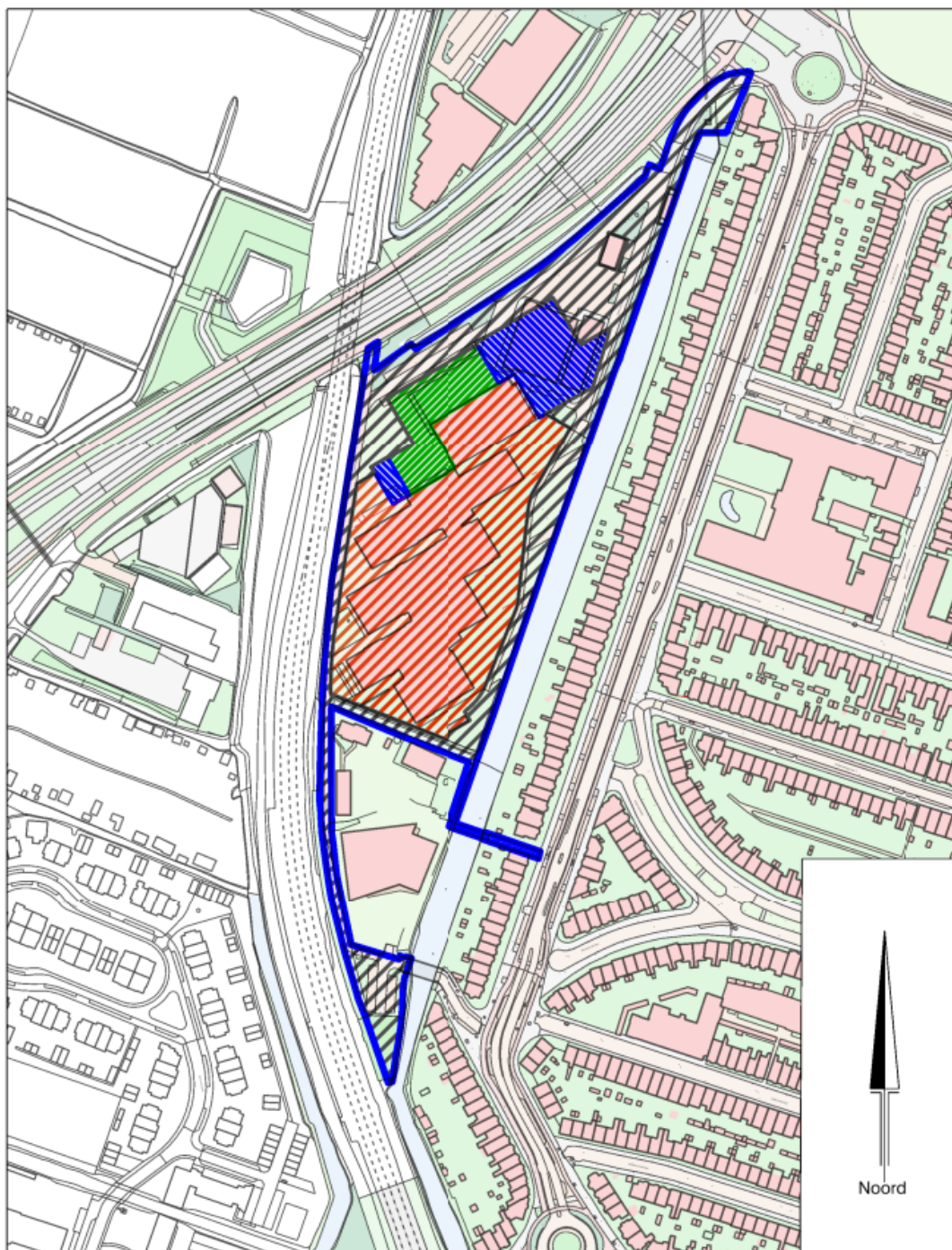
Totaal :131

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

De ontwikkeling van het Deliterrein draagt bij tot het Programma Stadsvernieuwing en Leefbaarheid.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Vorbereidingskosten project Deliterrein	Vorbereidingsfase	262/1999	1999 221749
Definitiefase Deliterrein	Vorbereidingsfase		2000 186795
Doorstart project Deliterrein			2002 183175
Vorbereidingsbesluit Deliterrein	Vorbereidingsfase		2004 217633
Krediet ontwerpfase project Deliterrein	Ontwerpfase	219/2004	2004 218475
Kredietaanvraag Deliterrein	Realisatiefase	104/2005	2005 240226
Vaststelling SpvE	Ontwerpfase		2007 166082
Aankoop Transvaalstraat 5 t/m 13	Realisatiefase		2009 44726
Krediet aankoop Transvaalstraat 3	Realisatiefase	038/2009	2009 43535
Intentieovereenkomst AM herontwikkeling	Vorbereidingsfase	2016/8001	2016 80015
Vaststellen SPvE Deliterrein partiële herziening	Vorbereidingsfase		2017 489346
Verkoop Deliterrein en anterieure overeenkomst	Vorbereidingsfase		2018 65574

Badmintonpad



Data Informatie en Analyse

Grondexploitatie:
Badmintonpad



Exploitatiegebied,
ca. 34470m².



Vrijgestelde prestatie
ca. 14910m².



Uitgegeven, ca. 2165m².



Uitgeefbaar, ca. 2750m².



Openbare ruimte, ca. 14340m².



**Gemeente
Haarlem**

Schaal 1 : 3000

Datum 09-03-2018

Get. EW

Tekening nummer: 18065

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

*

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

*

 Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Aan het Badmintonpad, waar de honk- en softbalaccommodatie Kinheim was gelegen, heeft de raad in 2004 ingestemd met de bouw van een VMBO school, sportgelegenheid en woningbouw.

De beoogde woontoren is in de commissievergadering op 23 april 2009 komen te vervallen. Op de voormalige woonlocatie wordt nu gedacht aan de bestemmingen maatschappelijk, sport en dienstverlening.

Status

In 2011 is de VMBO-school officieel geopend. De bouw van de gymzalen is afgerond en de openbare ruimte is voor een groot deel ingericht.

In 2018 is nieuwe Duinwijckhal opgeleverd. De sloop van de oude hal en het woonrijp maken hebben vertraging opgelopen doordat er meer asbest in de oudbouw is aangetroffen dan kon worden voorzien. Na de sloop kan de uitgifte van de laatste kavel plaatsvinden.

Boekwaarde

1-1-2018 : 1,42 miljoen

31-12-2018 : 2,43 miljoen

De boekwaarde is gestegen door verwerving van de oude hal, de gemaakte kosten voor de sloop en civiele werkzaamheden. In 2018 zijn geen opbrengsten gegenereerd.

Financieel resultaat

MPG 2018 : 2,71 miljoen tekort (1-1-2018)

MPG 2019 : 2,69 miljoen tekort (1-1-2019)

Eindwaarde : 2,74 miljoen tekort (31-12-2019)

Het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie is verbeterd met name doordat een geprognosticeerde verwerving niet meer wordt verwacht. De looptijd van de grondexploitatie is met een jaar verlengd.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

VMBO ca.14.910 m² grond/ ca. 16.804 m² bvo (gerealiseerd)

Duinwijckhal ca. 1.303 m² grond/ ca. 2.522 m² bvo (gerealiseerd)

Maatschappelijk com./sport ca. 1.550 m²

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

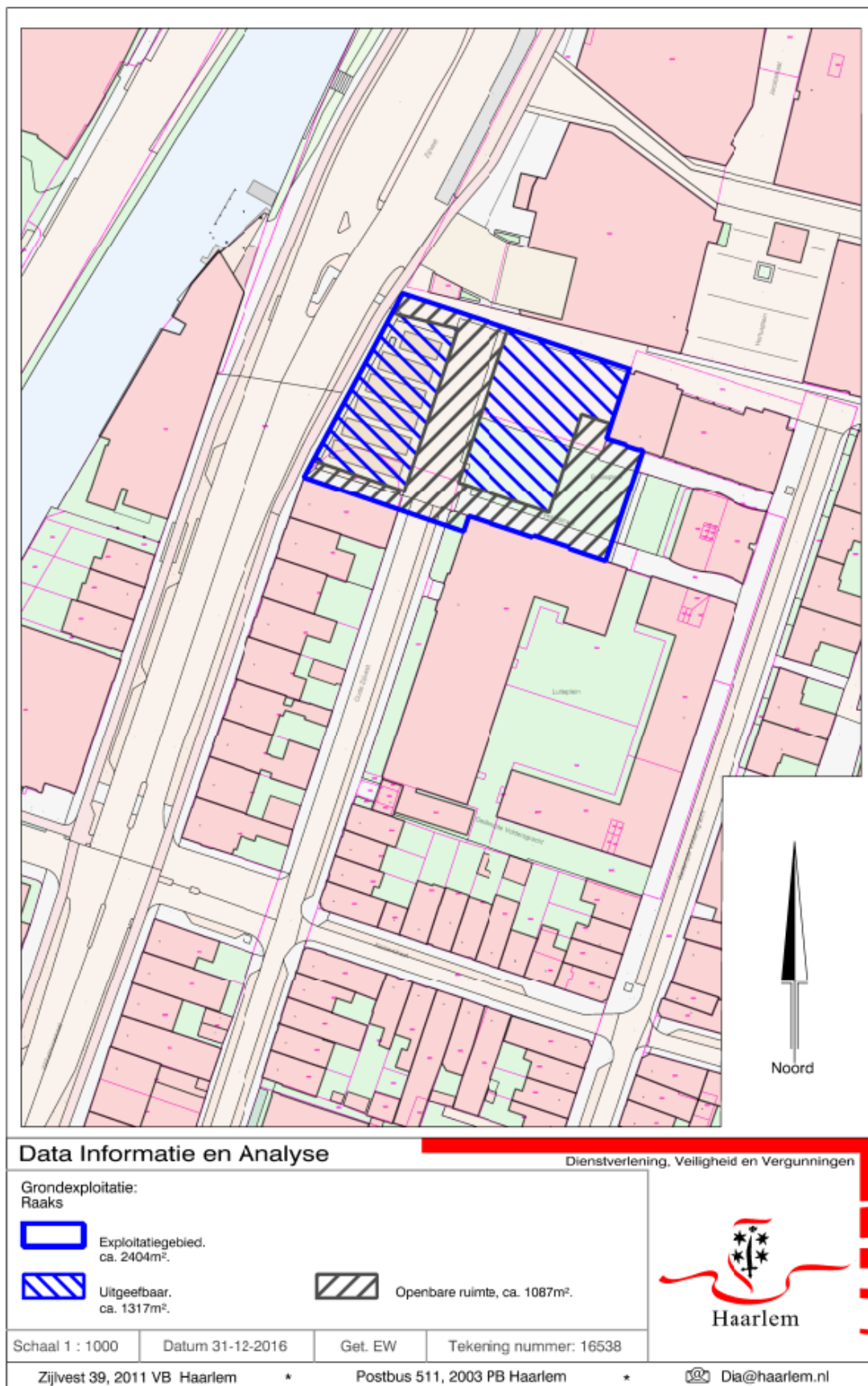
De nieuwe VMBO-school maakt het mogelijk om het beroepsonderwijs in Haarlem te versterken. De school biedt plaats aan 900 leerlingen die gehuisvest waren in het Sterrencollege aan de Verspronckweg en de Lieven de Key aan de Korte Verspronckweg. Beide locaties zijn vrijgekomen ten behoeve van woningbouw. Daarnaast creëert de ontwikkeling Badmintonpad ruimte voor een nieuw sportcentrum waarin plaats is voor badminton, gymzalen en fitnessruimte.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Projectopdracht initiatieffase twee nieuwe VMBO-scholen		RB 243/2004	2004 218472

Kredietaanvraag VMBO-scholen	RB 154/2004	2004 218244
Definitiefase "Twee nieuwe VMBO-scholen": kredietaanvraag en deelprojecten	RB 252/2005	2005 239924
Kredietaanvraag op basis van PvE "VMBO-Oost en -West", tevens afsluiten van de definitiefase "Twee nieuwe VMBO-scholen"	RB 125/2006	2006 245913
Kredietaanvraag ontwerp en uitvoering project "Twee nieuwe VMBO-scholen"	RB 92/2007	2007 110747
Besluit sportontwikkeling Badmintonpad parallel aan de realisatie nieuwbouw Sterrencollege aan het Badmintonpad	RB 93/2007	2007 110748
Aanvullend krediet, nieuwbouw VMBO	RB 103/2008	2008 91028
Voortgang VMBO vernieuwt	Collegebesluit 2008/223080	2008 231608
Voorstel ontwikkelingen Badmintonpad	Collegebesluit 2009/18273	2009 48014
Vaststelling bestemmingsplan Badmintonpad		2010 339477
Vorbereidingskrediet Multifunctionele sporthal Duinwijck		2013 261967
Verhuur en exploitatie Multifunctionele sporthal Duinwijck		2013 520442
Aanvraag bouwkrediet multifunctionele sporthal Duinwijck		2013 025074

5.5 Stadsdeel Centrum

Raaks 3e fase



Ruimtelijke analyse

Het project Raaks 3e fase is gelegen in de binnenstad aan de Zijlvest tussen de Raakspoort, Jopenkerk en de voormalige HBS-B.

Status

In 2017 is de realisatie van circa 30 woningen, de openbare fietsenstalling en de aanleg van de openbare ruimte aanbesteed.

Met de winnende partij is een optieovereenkomst gesloten waarna de plannen verder worden uitgewerkt.

Boekwaarde

1-1-2018 : 0,07 miljoen

31-12-2018 : 0,16 miljoen

De boekwaarde is gestegen door de gemaakte voorbereidingskosten

Financieel resultaat

MPG 2018 : 2,43 miljoen opbrengst (1-1-2018)

MPG 2019 : 2,48 miljoen opbrengst (1-1-2019)

Eindwaarde : 2,63 miljoen opbrengst (31-12-2021)

Het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie is iets verbeterd doordat kosten een jaar later gemaakt gaan worden en er kosten uitgebleven zijn.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Circa 30 woningen en circa 1.000 inpandige stallingsplaatsen voor fietsen en aanleg van de openbare ruimte

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Openen grondexploitatie Raaks 3 ^{de} fase	voorbereidingsfase		2016/35903
Aanbesteding Raaks 3 ^{de} fase	voorbereidingsfase		2016/519485

Bijlage 1 Begrippenlijst

- **Actualisatie:** tijdens het jaar de stand van de actuele Grex inpassen.
- **Algemene Reserve:** reserve van de Algemene dienst.
- **Apparaatskosten (VTU):** kosten die worden gemaakt ten behoeve van de voorbereiding en uitvoering van een plan. Er worden twee soorten apparaatskosten onderscheiden: apparaatskosten intern en extern (bijvoorbeeld die van een stedenbouwkundig bureau).
- **Autonome mutaties:** de wijzigingen in plansaldi, waarop geen invloed kan worden uitgeoefend, zoals prijspeilcorrecties, een aanpassing van de datum contant en een toerekening van rentelasten.
- **Bestemmingsreserve:** een reserve, waarvan de bestedingsrichting is vastgelegd.
- **Overige uitgaven:** kosten die niet onder de andere posten (verwerving, tijdelijk beheer, sloop, openbare werken en bodem) kunnen worden opgebracht. De bijzondere kosten zijn verder onderverdeeld in landmeetkundige kosten en overige bijzondere kosten (bijvoorbeeld de dekking van de onrendabele top van sociale woningen, kosten voor archeologie en andere).
- **Boekwaarde:** de som van de investeringen en opbrengsten op 1 januari van een bepaald jaar, zoals deze in de administratie is vastgelegd.
- **Bouwrijp maken:** de grond geschikt maken voor uitgifte om gebouwen te kunnen realiseren door allereerst te slopen en op te ruimen van gebouwen, bomen, afrasteringen enzovoorts en vervolgens door het uitvoeren van grondwerk (bijvoorbeeld ophogen, egaliseren en andere).
- **Bovenwijkse voorzieningen:** voorzieningen die niet direct aan een bepaald plangebied toegerekend kunnen worden.
- **Cashflow (kasstroom):** de som van nettowinst en afschrijvingen.
- **Civieltechnische werken (bouw- en woonrijp maken):** werkzaamheden die er toe leiden, dat er sprake is van grond die ondergronds en bovengronds obstakelvrij is en van te bebouwen gronden die op een goede wijze zijn ontsloten en kunnen functioneren. Hierbij moet worden gedacht aan de aanleg van wegen, riolering, groenvoorzieningen en waterpartijen, met alles wat daar - in het openbaar gebied - bij hoort.
- **Complex:** een geheel dat bij elkaar hoort voor wat betreft geïnvesteerd vermogen, kosten en opbrengsten.
- **Contante waarde:** de waarde van toekomstige kasstromen, die zijn uitgedrukt in de geldwaarden van nu, met behulp van een rentefactor.
- **Eindwaarde:** de waarde van kasstromen, die zijn uitgedrukt, per einddatum van het project.
- **Gesloten grondbalans:** grond die uit een locatie is vrijgekomen door ontgraving elders en op een locatie opnieuw is te gebruiken, oftewel het hergebruiken van grond van elders.
- **Graszaadscenario:** een werktitel voor een conservatieve waardering van het projectresultaat. De standaardregel is: kostenprognoses verhogen met 15%, opbrengstverwachtingen van woningprogramma's verlagen met 15%, en het moment van de uitgifte uitstellen met 5 tot 8 jaar.
- **(Grond)exploitatiegebied:** de uit te geven terreinen en het openbaar gebied dat noodzakelijk moet worden aangepakt om de terreinen te kunnen uitgeven. Oftewel het netto plangebied, het plangebied minus de te handhaven elementen.

- **(Grond)exploitatiegrens:** het gebied waar binnen de grondkosten en de grondopbrengsten worden gerealiseerd. Binnen de exploitatiegrens wordt het grondgebruik bepaald.
- **Grondbeleid:** het geheel aan geschreven en ongeschreven spelregels en door overheden gehanteerde beleidsstrategieën ten aanzien van de grondmarkt (oftewel het geheel van instrumenten dat wordt ingezet).
- **Grondexploitatie:** het proces van de productie en daarmee ook van de prijsvorming van bouw- en woonrijpe grond en het zorgdragen voor de bouwrijpe grond, dat deze op het juiste tijdstip op de markt wordt gebracht (2).
- **Grondexploitatiebegroting:** het vastgestelde totaal van begrotingen voor kosten en baten per plan, waarvan het resultaat is vastgelegd in een plansaldo.
- **Grondgebruik:** de functie die op het betreffende kavel wordt toegepast: water, groen, verharding, openbare ruimte, bebouwd, etc
- **Grondkosten:** kosten die samenhangen met de productie van uitgeefbare grond.
- **Grondquote:** het aandeel van de grond in de totale stichtingskosten, met andere woorden de vrij op naam prijs van een woning.
- **Haalbaarheidsanalyse:** inschatting van de mogelijke kosten en opbrengsten van een bepaalde locatie.
- **Herziening (herziene grondexploitatie):** een nieuwe grondexploitatie voor een operationeel plan. De opbouw van een herziening is identiek aan die van een grondexploitatie, maar met toevoeging van het hoofdstuk verschillenverklaring.
- **Indexering:** periodische aanpassing van prijzen.
- **Inrichtingsgebied:** het netto exploitatiegebied oftewel het exploitatiegebied minus de planstructuur.
- **Meerjaren perspectief grondexploitaties (MPG):** het MPG is een inventarisatie en prognose van de resultaten van de lopende grondexploitaties. Het doel hiervan is het geïntegreerd inzichtelijk maken van de financiën, planning, programma's en de mogelijke risico's van de lopende grondexploitaties.
- **Nominale waarde:** de waarde zonder rekening te houden met de tijdsfactor.
- **Omslagkosten:** de kosten van bovenwijkse voorzieningen. Deze kosten dienen over de diverse plannen of over het gehele grondgebruik verdeeld te worden.
- **Omslagrente:** het interne rentepercentage dat de gemeente jaarlijks vaststelt voor de begroting.
- **Onvoorzien kosten:** kosten die niet waren voorzien. Niet te verwarren met risico's, die wel inzichtelijk zijn.
- **Opstalexploitatie:** betreft de verhuur van gebouwen (kantoren, bedrijfspanden en woningen).
- **Opstalontwikkeling:** het oprichten van gebouwen (woningen, kantoren en bedrijfsgebouwen).
- **Plangebied:** het gebied dat onder de invloed van het project valt. Het plangebied hoeft niet samen te vallen met het exploitatiegebied; het exploitatiegebied is meestal kleiner.
- **Plankosten:** onder plankosten vallen de apparaatskosten; er is sprake van interne en externe apparaatskosten (VTU-kosten).
- **Plansaldo:** het saldo van een project.
- **Prijspeil:** kosten zijn gekoppeld aan een prijspeil, dat aangeeft, op welk tijdstip een kosten- of opbrengstenpost van toepassing is. Om prijzen uit verschillende jaren onderling te vergelijken, corrigeren we de gevonden bedragen met een indexwaarde, die een relatieve stijging of daling aangeeft (inflatie).

- **Programma:** een aantal samenhangende activiteiten, die op zijn minst voorzien zijn van inhoudelijke doelstellingen, bestuurlijke kengetallen en een budget. Voor elk programma wordt bij de begroting omschreven, wat bereikt zal worden, wat daarvoor gedaan gaat worden en wat de kosten zijn. Hierbij is verevening tussen de onderliggende deelprojecten toegestaan.
- **Programmabegroting:** onderdeel van de begroting, waarin de te realiseren programma's, het overzicht van de algemene dekkingsmiddelen en het bedrag voor onvoorzien zijn opgenomen.
- **Reserve grondexploitaties:** De specifiek ingestelde reserve, waarin alleen de winsten en verliezen uit grondexploitaties wordt verrekend.
- **Residuele waarde (kantoren):** het verschil tussen de economische waarde van de te realiseren functies en de kosten om deze te realiseren.
- **Residuele waarde (woningen):** de grondwaarde die gezien wordt als het residu dat overblijft, nadat van de marktprijs van de woningen, de bouwkosten van die woningen zijn afgetrokken. Het is de maximale prijs die voor de grond betaald kan worden.
- **Risico** (hier worden de projectrisico's bedoeld): dit risico vertaalt zich in te verwachten activiteiten met een bepaalde kans op voorkomen. Het op te nemen bedrag wordt dan bepaald door de kans maal het bedrag van de activiteit. Het betreft hier niet de onvoorziene kosten die bij de uit te voeren werken voorkomen.
- **Risicoanalyse:** het biedt de mogelijkheid om risico's te kwantificeren en posten met de grootste risicobijdrage op te sporen. Dit resulteert in uitspraken over de kansverdeling van het resultaat of de aanbeveling om voor een bepaalde post tot risicobeheersmaatregelen over te gaan.
- **Risicovoorziening:** het geld dat opzij wordt gezet om kosten van verwachte risico's mee op te vangen.
- **Tijdelijk beheer:** de kosten die samenhangen met het tijdelijke beheer en onderhoud van gronden (en opstallen), voordat overgegaan wordt tot het bouwrijp maken van die gronden.
- **Tussentijdse winstneming:** winstneming voordat de exploitatie wordt afgesloten. Dit kan alleen als de exploitatie dit toelaat. Dit houdt in, dat op momenten, waarbij met zekerheid kan worden gezegd, dat de genomen winst, geen gevaar oplevert voor de betreffende exploitatieberekening. De BBV heeft hier regels voor opgesteld.
- **Uitgeefbaar gebied:** het netto inrichtingsgebied oftewel het inrichtingsgebied minus buurtwegen en buurtgroen.
- **Uitgifte:** verkoop van bouwrijpe, uitgeefbare terreinen en/of uitgifte in erfpacht.
- **Verevening:** bijzondere vorm van egalisatie binnen of tussen complexen.
- **Verwerving:** beschikking krijgen over de benodigde gronden en opstallen.
- **Verwervingskosten:** kosten van verwerving.
- **Voorkeursrecht:** een wettelijk recht dat een gemeente voorrang (en geen plicht) geeft op de verwerving van onroerende zaken.
- **Voorziening toekomstige verliezen:** een bepaalde reservering in verband met een voorzien tekort. Anders dan een gewone reservering kan de raad de bestemming niet meer wijzigen. Wanneer een grondexploitatie een tekort laat zien, dient de voorziening voor een gelijk bedrag aangevuld te worden.
- **Weerstandsvermogen:** het deel van de Reserve grondexploitaties dat nodig is om toekomstige risico's van de operationele grondexploitaties te kunnen opvangen. Het weerstandsvermogen dat nodig is, wordt uitgedrukt in bandbreedte.
- **Winstneming:** winst boeken als de investeringen en opbrengsten zijn gerealiseerd.

- **Woonrijp maken:** het woonrijp maken omvat alle activiteiten die nodig zijn om een bruikbaar maaiveld (openbare ruimte) te realiseren.

Bijlage 2 Overzicht afkortingen

BBV	:	besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten
BTW	:	belasting toegevoegde waarde
BVO	:	(bvo) bruto vloeroppervlakte
CW	:	contante waarde
EW	:	eindwaarde
GrEx	:	grondexploitatie
MPG	:	meerjaren Perspectief Grondexploitaties
PPS	:	publiek private samenwerking
VPB	:	vennootschapsbelasting